

Łódź, dnia 10 marca 2015 r.

## WARUNKI AUKCJI

**Gmina Miasto Łódź – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21 ogłasza aukcję na wysokość stawki czynszu najmu lokali znajdujących się w budynku Hali Sportowej Wielofunkcyjnej, w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21, z przeznaczeniem na pomieszczenia magazynowe.**

1. Postępowanie ogłoszone w trybie art.70<sup>1</sup> i art.70<sup>2</sup> Kodeksu Cywilnego posiada charakter ustny.
2. Aukcja odbędzie się w dniu **31.03.2015 r.** o godz. **10.00** w siedzibie MOSiR w holu (II p.).
3. Organizator przetargu zastrzega dla siebie prawo do: zamknięcia aukcji bez wybrania oferty i bez uzasadnienia a także zmiany lub odwołania warunków aukcji, do dnia 26 marca 2015 r. do godz. 9<sup>00</sup>.

### Warunki Ogólne

#### *Przedmiotem aukcji jest:*

1. Wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych, znajdujących się w budynku Hali Sportowej Wielofunkcyjnej, w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21, (strefa III), położonych w budynku będącym własnością Miasta Łódź o łącznej powierzchni:
  - a) pomieszczenie nr 165 – 23,85 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pomieszczenie wynajęte organizator aukcji przyjął oświadczenie najemcy o zdaniu lokalu w terminie 7 dni roboczych od aukcji;
  - b) pomieszczenie nr 166 – 11,47 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pomieszczenie wynajęte organizator aukcji przyjął oświadczenie najemcy o zdaniu lokalu w terminie 7 dni roboczych od aukcji;
  - c) pomieszczenie nr 167 – 12,16 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) pomieszczenie nr 168 – 10,80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, pomieszczenie wynajęte organizator aukcji przyjął oświadczenie najemcy o zdaniu lokalu w terminie 7 dni roboczych od aukcji;

Szczegółowe warunki dotyczące lokali opisane zostały w załączniku do Informacji Dotyczącej Publicznego Przetargu (aukcji) na Wysokość Stawki Czynszu Najmu Lokali Użytkowych oraz Sposobu ich Zagospodarowania.

2. Umowa najmu zawarta zostanie na okres trzech lat.

#### *Kalkulacja ceny do aukcji:*

czynsz miesięczny za powierzchnię lokalu zostanie policzony według poniższego wzoru:

$$X \text{ m}^2 \times Y \text{ zł/m}^2 = Z \text{ zł},$$

gdzie:

**X** – powierzchnia każdego z lokali wymienionych w pkt. 1 litery od a do d.

**Y** – zaofferowana stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,

**Z** – iloczyn X i Y tj. zaofferowany czynsz miesięczny za przedmiot najmu bez podatku od towarów i usług.

**Przedmiotem aukcji będzie cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmowanego lokalu.**

- 1) **Cena wywoławcza za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali szczegółowo opisanych w warunkach aukcji pkt 1 litery od a do d wynosi 5,51 zł (słownie: pięć złotych i 51/100).**

Cena nie obejmuje podatku od towarów i usług (VAT).

Cena nie obejmuje świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, w szczególności opłat za: energię

elektryczną oraz podatku od nieruchomości.

Minimalne miesięczne stawki czynszu za lokal zostały określone na podstawie Zarządzenia Nr 3568/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych zmienionego zarządzeniem nr 5389/VI/13 z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, zmienionego zarządzeniem nr 5737/VI/14 z dnia 13 lutego 2014 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, zmienionego zarządzeniem nr 5806/VI/14 z dnia 27 lutego 2014 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

**Wynajmujący wymaga złożenia zabezpieczenia majątkowego, stanowiącego równowartość dwunastomiesięcznego zaoferowanego czynszu, które może przyjąć formę:**

- 1) kaucji;
- 2) gwarancji bankowej;
- 3) papierów wartościowych (obligacji i bankowych bonów skarbowych) na okaziciela;
- 4) weksli in blanco z poręczeniem wraz z oświadczeniem majątkowym wystawcy i poręczyciela;
- 5) ustanowienia hipoteki lub zastawu;
- 6) przelewu wierzytelności pozostających na kontach bankowych (również w walucie obcej);
- 7) przewłaszczenia na zabezpieczenie.

#### ***Regulamin publicznego przetargu ustnego (aukcji)***

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, osoby prawne oraz spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi lub ich pełnomocnicy – zwane dalej Licytantami.

#### **UWAGA:**

Z uwagi na fakt, iż wynajmujący dopuszcza wykorzystanie lokalu stanowiącego przedmiot aukcji wyłącznie na cele działalności gospodarczej prowadzonej przez oferentów, Licytanci nieprowadzący działalności gospodarczej w wypadku wygrania przetargu zobowiązani są do złożenia aktualnego zaświadczenia z CEIDG lub KRS, dotyczących własnej działalności gospodarczej, przed podpisaniem umowy.

2. Warunkiem przystąpienia do licytacji jest **dokonanie u organizatora przetargu wpłaty wadium w wysokości 200,00 zł** (słownie: dwieście złotych i 00/100), w pieniądzu w kasie MOSiR (pokój nr 273, II piętro) lub przelewem na rachunek bankowy nr 37 1560 0013 2027 1935 0505 0002.

3. **Do dnia aukcji do godziny 9<sup>30</sup>** konieczne jest **dokonanie rejestracji wadium w siedzibie organizatora przetargu** w pokoju nr 256, II piętro poprzez uzyskanie przez oferenta numeru. Zarejestrowanie wadium i posiadanie numeru jest warunkiem koniecznym przystąpienia do licytacji.

4. Wpłata jednego wadium upoważnia do licytowania dowolnej ilości lokali do chwili wylicytowania jednego lokalu.

5. Oferenci będący przedsiębiorcami mają obowiązek dokonać wpłaty wadium przelewem

bankowym.

6. Przy rejestrowaniu dowodu wpłaty wadium Oferenci, będący najemcami innych lokali użytkowych należących do Gminy lub zarządzanych przez gminną jednostkę organizacyjną, zobowiązani są do złożenia oświadczenia o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu takich lokali oraz, że nie są zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Długów.

7. Przy rejestrowaniu dowodu wpłaty wadium Oferenci, składają zaświadczenie z działu Finansowo-Księgowego o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łodzi.

8. Z przetargu wyklucza się Licytantów posiadających zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali, o których mowa w ust. 5, figurujących w Krajowym Rejestrze Długów lub posiadających zaległości płatnicze wobec MOSiR.

9. Nieujawnienie (zatajenie) posiadania zaległości czynszowych, figurowania w Krajowym Rejestrze Długów lub posiadania zaległości płatniczych wobec MOSiR w przypadku uzyskania lokalu w drodze przetargu spowoduje utratę wadium i praw do najmu lokalu.

10. Przepisy określone w ust. 5 – 8 stosuje się także do Oferentów, których wspólnicy lub członkowie zarządu dłużnikami nadal pozostają.

11. Zaoferowana przez Licytanta stawka czynszu przestaje być wiążąca, jeżeli postąpiono stawkę wyższą.

12. Wymagane dokumenty:

12.1. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, lub inny dokument rejestrowy.

12.2. Oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami (wystawione przez Dział Finansowo-Księgowy MOSiR)

12.3. Oświadczenie o akceptacji wzoru umowy

12.4. Zarejestrowany dowód wpłaty wadium

**UWAGA : Żądane dokumenty powinny być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez oferenta pod rygorem nieważności.**

### *Sposób licytacji*

1. W aukcji ustala się **minimalne ustne postąpienie** do ceny wywoławczej o **0,50 zł**, przy czym pierwsze postąpienie następuje do najbliższej krotności pełnych pięćdziesięciu groszy. Większe postąpienie stanowi wielokrotność kwoty 0,50 zł (np. 1,00 zł; 1,50 zł; 5,00zł; ...).

2. Licytacja jest ważna, choćby brała w niej udział jedna osoba, o ile zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej.

3. Zaoferowana przez Licytanta cena przestaje być wiążąca, jeżeli postąpiono cenę wyższą.

4. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu, dokonuje przybicia na rzecz Licytanta, który zaoferował najwyższą cenę i zamyka przetarg.

---

**Aukcję uważa się za zakończoną wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników aukcji nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.**

---

### ***Postanowienia końcowe***

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego aukcję przekazywane jest na konto wynajmującego i zaliczane na poczet czynszu. Jeżeli wadium przekroczy wartość trzymiesięcznego zaoferowanego czynszu, najemca ma prawo do zwrotu od wynajmującego różnicy wynikającej z kwoty wpłaconego wadium a wartością trzymiesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT i innymi opłatami wynikającymi z umowy najmu.
2. Pozostali uczestnicy licytacji dokonują odbioru wpłaconych wadiumów w siedzibie MOSiR po ogłoszeniu wyników przetargu. Wadium wpłacone przez przedsiębiorcę zwracane jest na konto, z którego wpłynęło.
3. Wyniki aukcji podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie stosownej informacji w siedzibie organizatora.
4. Jeżeli lokal zajęty jest przez dotychczasowego użytkownika, umowa najmu winna być podpisana w terminie 14 dni roboczych od dnia postawienia przez MOSiR lokalu do dyspozycji wygrywającego licytację. W takim przypadku osoba ta może odebrać wpłacone wadium równocześnie składając oświadczenie, że wpłaci je ponownie przed podpisaniem umowy najmu. Umowa nie zostanie zawarta, jeżeli Licytant do upływu terminu do jej zawarcia nie wpłaci wadium.
5. Z przebiegu przetargu sporządzany jest protokół.
6. Najęty lokal zostanie przekazany Najemcy przez kierownika Zespołu Obiektów nr 1, protokołem zdawczo – odbiorczym.

Osobą upoważnioną do kontaktowania się z oferentami jest **Krzysztof Helman**  
Nr tel. (42) 27 21 417.

**DYREKTOR MOSiR**

  
**Radosław PODOGROCKI**

#### W załączeniu:

1. Wzór Umowy Najmu.
2. Oświadczenie o akceptacji Wzoru Umowy Najmu.
3. Oświadczenie o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu lokali użytkowych należących do gminy lub gminnej jednostki organizacyjnej.

  
**Jarosław Olesiak**  
ADWOKAT

zawarta w dniu 2015 roku w Łodzi pomiędzy:  
Gminą Miastem Łódź - Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji jednostką budżetową z siedzibą w Łodzi ul. ks. Skorupki 21, Uchwały Nr XVII/313/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 07 lipca 2011 roku., REGON: 100855997, NIP: 727-27-58-393, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym** w imieniu, którego działa:

**Radosław Podogrocki** - Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi nr 3624/VI/13 z dnia 8 stycznia 2013r

a

.....  
.....  
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

### §1.

Przedmiotem najmu jest lokal magazynowy nr ..... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony w Hali Sportowej Wielofunkcyjnej przy ul. ks. Skorupki 21 w Łodzi, w budynku stanowiącym własność Miasta Łódź, administrowanym przez Wynajmującego, znajdujący się na I piętrze Hali Sportowej Wielofunkcyjnej od strony ul. Stefanowskiego.

### §2.

1. Począwszy od dnia ..... 2015 roku, Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie:

- a) czynsz: ..... m<sup>2</sup> x ..... zł./m<sup>2</sup> = ..... zł (słownie: ....., /100)  
+ obowiązujący podatek VAT,  
b) zgodnie z kalkulacją MOSiR opłaty eksploatacyjne z tytułu: energii elektrycznej i ciepłej, wody, ścieków, wywozu nieczystości, ochrony itp.:  
..... m<sup>2</sup> x 5,50 zł./m<sup>2</sup> = ..... zł (słownie: złotych, /100) +  
obowiązujący podatek VAT.

2. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia określone w ust. 1 Najemca wpłacać będzie miesięcznie z góry na rachunek Wynajmującego w Getin Nobel Bank S.A. na konto nr **64 1560 0013 2027 1935 0505 0001** w terminie określonym na fakturze (tj. 14 dni od daty wystawienia faktury). Za dzień zapłaty poczytuje się dzień, w którym środki zostały zaksięgowane na koncie MOSiR. Nie uiszczenie czynszu wraz z opłatami w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

3. Stawka za najem ustalona została na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi nr 3568/VI/12 z dnia 21 grudnia 2012 roku w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych z późniejszymi zmianami.

4. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, punkt a) może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany Zarządzenia.

W wypadku zmiany przez dostawców mediów wysokości opłat za dostarczanie mediów lub zmiany kosztów utrzymania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu Wynajmującemu przysługuje prawo do odpowiedniego podwyższenia wysokości opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 1, punkt b).

5. Zmiany wysokości stawek czynszu i opłaty eksploatacyjnej, o których mowa w ust.1 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

6. Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą rozwiązania stosunku najmu w trybie określonym w § 8, ust. 1, pkt f) niniejszej umowy.

### §3.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania, których jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania go w należywym stanie technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:
  - a) napraw drzwi,
  - b) napraw podłóg i posadzek,
  - c) naprawy instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.

### §4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do:
  - a) zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego,
  - b) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. W wypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznej stawce czynszu określonej w §2 ust. 1 umowy, za każdy miesiąc trwania remontu.

### §5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania, istniejących w dniu wydania lokalu, instalacji i urządzeń technicznych w budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, z wyłączeniem instalacji znajdujących się w lokalu do których stosuje się §3 umowy.
2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.
3. W przypadku oddania w najem lokalu nie nadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych obciążających Wynajmującego i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę z tego tytułu. Wykonane przez Najemcę prace remontowe nie uzgodnione z Wynajmującym nie podlegają rozliczeniu
4. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady, które istniały w dacie wydania lokalu, a które uniemożliwiają korzystanie z lokalu - Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o stwierdzonych wadach. Strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych obciążających strony i sposób rozliczenia ich kosztów.
5. Jeżeli pomimo pisemnego wezwania przez Najemcę, Wynajmujący nie wykona obciążających go prac remontowych, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4 – Najemca może wykonać je na koszt Wynajmującego.

#### §6.

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący pisemnie zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.

#### §7.

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem, lub dzierżawę osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

#### §8.

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
  - a) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - b) odda przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - c) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w §6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w §2 ust. 1 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
  - e) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
  - f) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w §2, ust.6.

#### §9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 2015 r. do dnia 2018 r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z ważnych przyczyn, na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### §10.

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i świadczeń eksploatacyjnych Najemca złoży w depozycie MOSiR zabezpieczenie majątkowe w formie .....
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, jednak nie wcześniej niż po przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego stosownie do §4 ust. 2 oraz §6 ust. 2 umowy, po zapłacie przez Najemcę ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu odszkodowań lub kar umownych.

#### §11.

1. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

#### §12.

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych określonych w §2 ust. 1 umowy za każdy rozpoczynający miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie

nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego.

**§13.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§14.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**§15.**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§16.**

Umowa obowiązuje od dnia 2015 roku.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

DYREKTOR  
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji  
w Łodzi  
*Radosław Podgrocki*

*Jarosław Olesiak*  
**Jarosław Olesiak**  
ADWOKAT



Łódź, dnia .....2015 r.

## **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że akceptuję bez zastrzeżeń warunki umowy najmu powierzchni z przeznaczeniem na magazyn w obiekcie hala Sportowa położona w Łodzi przy ul. ks. Skorupki 21.

Oferent