

Łódź, dnia 17.02.2011 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 lokalu usytuowanych na terenie Hali Sportowej MOSiR w Łodzi, przy ul. ks. Skorupki 21.**

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 **13.04.2010 r.** o godz. **10.00** w siedzibie MOSiR w sali konferencyjnej (I p.).
3. Zastrzega się prawo zamknięcia aukcji bez wybrania oferty i bez uzasadnienia.

### WARUNKI OGÓLNE

#### *Przedmiotem aukcji jest:*

**Wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej**, usytuowanej na terenie Hali Sportowej MOSiR (pomieszczenie nr 023), w Łodzi, przy ul. ks. skorupki 21 (strefa III), o łącznej powierzchni 100 m<sup>2</sup>, - przeznaczenie; powierzchnia magazynowa:

#### **Kalkulacja ceny do aukcji**

czynsz miesięczny za powierzchnię lokalu:

100 m<sup>2</sup> x 6,00 zł = **600,00 zł** (słownie: sześćset zł i 00/100) – **czynsz miesięczny.**

**Przedmiotem aukcji będzie cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmowanego lokalu. Cena wywoławcza za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynosi 6,00 zł** (słownie: sześć zł i 00/100).

**Stanowi ona równowartość czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu najmu.**

Cena nie obejmuje podatku od towarów i usług (VAT), podatku od nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych.

Minimalna miesięczna stawka czynszu za lokal została określona na podstawie Zarządzenia Nr 23/VI/10 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 grudnia 2010 r. w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

1. Cena nie obejmuje świadczeń eksploatacyjnych.
2. W aukcji ustala się **minimalne postąpienie** do ceny wywoławczej o **0,50 zł** (słownie: pięćdziesiąt groszy). Większe postąpienie stanowi wielokrotność kwoty 0,50 zł (np. 1,00 zł; 1,50 zł...; 2,00zł; zł; ...).
3. Umowa najmu zawarta zostanie na okres trzech lat.
4. 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.
5. Warunkiem przystąpienia do licytacji jest dokonanie u organizatora przetargu rejestracji oryginału dowodu wpłaty wadium **w kwocie 1800,00 zł** (słownie: jeden tysiąc osiemset zł 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 do dnia aukcji do godziny 9:30. Zwrot wadium

nastąpi niezwłocznie z wyjątkiem oferenta, którego oferta zostanie wybrana. Potwierdzeniem dokonania rejestracji jest odpowiedni zapis w rejestrze i uzyskanie przez Licytanta numeru.

6. **Licytanci będący przedsiębiorcami mają obowiązek dokonywać wpłaty wadium przelewem bankowym.**
7. Przy rejestrowaniu dowodu wpłaty wadium Licytanci, 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.
8. Z przetargu wyklucza się Licytantów posiadających zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali, o których mowa w ust. 7 lub figurujących w Krajowym Rejestrze Długów.
9. Nieujawnienie (zatajenie) posiadania zaległości czynszowych lub figurowania w Krajowym Rejestrze Długów w przypadku uzyskania lokalu w drodze przetargu spowoduje utratę wadium i praw do najmu lokalu.
10. Przepisy określone w ust. 7 – 9 stosuje się także do Licytantów, których wspólnicy lub członkowie zarządu dłużnikami nadal pozostają.
11. Licytacja jest ważna, choćby brała w niej udział jedna osoba, o ile zaoferuje stawkę czynszu wyższą od wywoławczej.
12. Aukcję prowadzi będzie komisja aukcyjna.
  - 1) Po rozpoczęciu aukcji komisja aukcyjna sprawdzi dokumenty, których dostarczenie jest warunkiem udziału w aukcji, tj:
    - a) dowód wpłaty wadium **1 800,00 zł** (słownie: jeden tysiąc osiemset zł i 00/100), oraz fakt jego rejestracji.
    - b) oświadczenie o akceptacji „Wzoru Umowy Najmu”, stanowiącego załącznik nr 2 do „Warunków Aukcji”;
    - c) wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub Zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu aukcji) – dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą;
    - d) pełnomocnictwo pełnomocnika;
    - e) dowód osobisty (do wglądu)

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

### **III. PRZEBIEG AUKCJI**

1. Przebiegiem aukcji kieruje przewodniczący komisji aukcyjnej, który podaje do publicznej wiadomości kolejno:
  - 1) przedmiot aukcji,
  - 2) cenę wywoławczą,
  - 3) ewentualne zmiany w stanie faktycznym i prawnym przedmiotu aukcji, które mogły zajść po ogłoszeniu aukcji,
  - 4) nazwy oferentów, którzy wpłacili wadium i zostali dopuszczeni do aukcji,
  - 5) wzywa oferentów do postąpienia powyżej ceny wywoławczej, co najmniej o 0,50 zł,
  - 6) ogłasza trzykrotnie ostatnią ofertę ceny,
  - 7) jeżeli nie nastąpi postąpienie powyżej ostatniej ceny, dokonuje przybicia najkorzystniejszej oferty.
2. Wygrywający licytację zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 14 dni roboczych od dnia uzyskania zawiadomienia od organizatora licytacji o jego wygraniu, po złożeniu 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;

pod rygorem utraty wadium i praw najmu do danego lokalu.

2. Najęty lokal zostanie przekazany Najemcy przez kierownika Zespołu Obiektów nr 2 MOSiR, protokołem zdawczo – odbiorczym.

Osobą upoważnioną do kontaktowania się z oferentami jest **Rafał Justyński**  
Nr tel. (0 42) 636-84-25.

W załączeniu :

1. Warunki Umowy Najmu.
2. Oświadczenie o akceptacji Warunków Umowy Najmu.
3. Oświadczenie KR.D.

p.o. DYREKTORA  
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji  
*mgr Janusz Kopeć*

RADCA PRAWNY

*Dominik Butlański*

**UMOWA NAJMU Nr .....**

zawarta w dniu ..... w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź, w imieniu której  
działa.....

(Administrację Nieruchomościami Łódź - ..... / Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew ..... / inny podmiot, któremu  
Miasto zleciło zarządzanie zasobem komunalnym )

reprezentowana/y przez:

1.....

2.....

zwaną/zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, a:

.....

zwaną/zwanym w treści umowy „Najemcą”

**§1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w budynku stanowiącym własność.....  
( Miasta Łodzi, Skarbu Państwa, wspólnoty mieszkaniowej )  
przy ul..... w Łodzi o łącznej powierzchni.....m<sup>2</sup>.
2. Wyposażenie lokalu, dokładna liczba pomieszczeń i ich powierzchnia wyszczególnione są w protokole przekazania lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności.....

**§ 2**

1. Począwszy od dnia ..... Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości :
  - za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT ..... zł,
  - za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT ..... zł,
  - za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi .....zł,
  - podatek VAT ..... zł,
  - łącznie czynsz najmu miesięcznie wynosi ..... zł.
2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe zaliczkowo następujące opłaty :
  - 1) za ogrzewanie lokalu wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup>, co stanowi.....zł,
    - podatek VAT 22% ..... zł,
    - łącznie .....zł,
  - 2) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:
    - wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
    - podatek VAT 7% ..... zł,
    - łącznie .....zł,
    - wg wskazań wodomierza,
    - abonament za wodomierz .....zł,

- 3) z tytułu dostawy ciepłej wody :
- wg stawki ..... zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
  - podatek VAT 22% ..... zł,
  - łącznie .....zł,
  - wg wskazań wodomierza,
  - abonament za wodomierz .....zł,
- 4) z tytułu odbioru odpadów :
- wg stawki .....zł/m<sup>3</sup> x .....m<sup>3</sup>/os. x ..... osób, co stanowi ..... zł,
  - podatek VAT 7% ..... zł,
  - łącznie ..... zł,
- 5) inne (.....wymienić jakie.....) ..... zł.
- Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie..... zł.

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w .....na  
( nazwa banku )

konto nr ..... do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Nie uiszczenie czynszu wraz z opłatami w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
5. Zmiany stawek czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
6. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą rozwiązania stosunku najmu w trybie określonym w § 9 niniejszej umowy.

### § 3.

1. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Faktyczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków następuje nie rzadziej niż raz na ....., po otrzymaniu przez Wynajmującego  
(kwartał, pół roku )  
faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji i wyliczeniu kosztów przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat z tego tytułu.
3. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów z uwzględnieniem wniesionych przez Najemcę zaliczkowych opłat za energię cieplną i odbiór odpadów następować będzie w okresach ..... Ostateczne rozliczenie  
( kwartalnych/półrocznych/rocznych )  
dotyczące danego roku kalendarzowego dokonywane będzie nie później niż do końca II kwartału roku następnego.

### § 4.

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 należyтым stanie technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:
  - 1) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. zamontowanej przez Wynajmującego,
  - 2) napraw okien i drzwi,
  - 3) napraw podłóg i posadzek,
  - 4) napraw i wymiany urządzeń wodociągowo kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
  - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
  - 6) naprawy instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.

## § 5

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy 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. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.

## § 6

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 lokalu i budynku.
2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego tj. ....  
.....  
( AN / ZGM/ podmiot zarządzający )  
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 (*ew. postanowienia dodatkowe.....*).
4. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu ujawnią się wady uniemożliwiające korzystanie

z lokalu – strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę, a obciążających Wynajmującego, ust. 3 stosuje się odpowiednio.

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.

### § 7

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, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.

### § 8

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zmianie ilości osób zatrudnionych w lokalu.
2. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

### § 9

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) odda przedmiot najmu w całości lub części do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 7 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 4) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności,
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy,
- 6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 7,
- 7) w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu nie złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i wydaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu rozwiązania umowy, o których mowa w § 11 ust. 3.\*

### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony .....lat, od dnia ..... do dnia.....

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki prawne mogące wyniknąć w przypadku przejścia zarządu bądź własności nieruchomości przez inną osobę fizyczną lub prawną.
3. Po upływie okresu, na który umowa została zawarta, za zgodą stron może ona być przedłużona na czas nie oznaczony lub oznaczony.

### § 11

Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie majątkowe w postaci .....

1. Zabezpieczenie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy z chwilą wydania lokalu Wynajmującemu, po pomniejszeniu o ewentualne należności.
2. Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złoży oświadczenie notarialne o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w przypadku zalegania z zapłatą czynszu najmu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz o dobrowolnym wydaniu wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy.\*

### § 12

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

### § 13

Jeżeli Najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1m<sup>2</sup> powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2.

### § 14

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

### § 15

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

### § 16

Umowa obowiązuje od dnia .....



**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

p.o. DYREKTORA  
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

  
mgr Janusz Kopeć

\* dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w budynkach strefy „0” oraz na parterach w budynkach frontowych stref „I” i „II”

  
RADCA PRAWNY

Dominik Butlański

Łódź, dnia            2011 r.

## **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że akceptuję bez zastrzeżeń warunki umowy najmu lokali o powierzchni 100 m<sup>2</sup>, położonego w Łodzi, przy ul. ks. Skorupki 21, przeznaczonego na pomieszczenia magazynowe.

Oferent

Łódź, dnia            2011 r.

## **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że nie zalegam z czynszem i z innymi opłatami z tytułu najmu lokali użytkowych, które należą do Miasta Gminy Łódź lub są zarządzane przez gminną jednostkę organizacyjną oraz, że nie jestem zarejestrowany/a w Krajowym Rejestrze Długów.

Oferent