

REGULAMIN

konkursu ofert na najem lokalu użytkowego „U1” położonego w obiekcie przy ul. Olszewskiego 83 we Wrocławiu

§1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin dotyczy przygotowania i przeprowadzenia konkursu na wynajem powierzchni w obiekcie „U1” położonym przy ul. Olszewskiego 83 we Wrocławiu.
2. Podmiot ogłaszający konkurs — Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy, ul. Podleśna 61, 01-673 Warszawa, Wydział we Wrocławiu.
3. Konkurs realizowany jest w oparciu o przepisy:
 - a) ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1350 ze zm.);
 - b) ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1302 ze zm.);
 - c) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).
4. Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy — Prawo zamówień publicznych.

§2

Przedmiot konkursu

1. Przedmiotem konkursu jest najem lokalu użytkowego na cele prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Najmowany lokal „U1” znajduje się w budynku będącym współwłasnością Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu Badawczego (numer księgi wieczystej WR1K/00108121/1), usytuowanym we Wrocławiu przy ul. Olszewskiego 83, a jego powierzchnia wynosi **69,71 m²**. Lokal znajduje się na parterze budynku. Oferent zobowiązany jest do dokonania wizji lokalu.
3. Wymieniony lokal przeznaczono do najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Zawarcie umowy najmu na wymieniony lokal jest przewidziane na okres 3 lat z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Celem konkursu jest wyłonienie podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu wymienionego w § 2 ust. 2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

§3

Warunki udziału

1. Oferty w konkursie mogą składać podmioty:
 - 1) niezalegające z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - 2) w stosunku, co do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji,
 - 3) posiadające uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - 4) znajdujące się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania.
2. Wynajmujący żąda złożenia następujących dokumentów:
 - 1) wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (Załącznik Nr 2 do regulaminu),

- 2) aktualnego — wystawionego nie wcześniej niż 2 miesiące przed datą otwarcia ofert - odpisu z właściwego rejestru przedsiębiorców (informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym lub (w przypadku osób fizycznych) wydruku potwierdzającego wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej aktualnego — wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą otwarcia ofert odpisu zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem się dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy;
- 3) podpisanego oświadczenia (Załącznik Nr 1 do regulaminu),
- 4) umowy spółki lub statutu,
- 5) potwierdzonej za zgodność z oryginałem Decyzji o nadaniu nr REGON, NIP, o ile nie jest to ujawnione w dokumentach, o których mowa w ust. 2 pkt 2 niniejszego paragrafu.
- 6) oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy,
- 7) kopia potwierdzenia wpłaty wadium w wysokości **7800 zł** (zwrot wpłaconego wadium stanowi Załącznik Nr 3 do regulaminu) na rachunek bankowy IMGW-PIB, z adnotacją „Wadium na najem powierzchni U1 we Wrocławiu”.
- 8) W przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

Wymienione wyżej dokumenty pod pozycją 2, 3, 5, 6, 7 i 8 mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta, zaś dodatkowo dokumenty pod pozycją 2 i 3 w formie wydruku elektronicznego. Dokumenty wymienione pod pozycją 1, 4 i 9 należy złożyć w formie oryginału.

5. Oferenci planujący prowadzenie w lokalu działalności w ramach spółek cywilnych, składają wspólną ofertę jako osoby fizyczne prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą, z tym że stosują dopisek, iż są zainteresowani rozliczaniem się jako spółka cywilna. Do oferty należy dołączyć załączniki nr 4 odrębnie dla każdego ze współników, a także oświadczenie zawierające dane spółki cywilnej (nazwa spółki cywilnej, adres siedziby spółki cywilnej, NIP, nr REGON). IMGW-PIB zastrzega możliwość wystąpienia o okazanie umowy spółki cywilnej.
6. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych, dopuszcza się złożenie przez oferenta będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej, zamiast załącznika nr 4 do ogłoszenia poniższego oświadczenia: „Ja, niżej podpisany(a)(imię i nazwisko, nr PESEL)..... oświadczam, że w przypadku wygrania konkursu ofert na najem lokali użytkowych, dostarczę uzupełnione oświadczenie stanowiące załącznik nr 4 do ogłoszenia przed podpisaniem umowy najmu lokalu użytkowego”. Uzupełniony załącznik nr 4 potwierdzający zarejestrowanie jednoosobowej działalności gospodarczej, należy dostarczyć do IMGW-PIB w terminie 7 dni od dnia publikacji o wyniku konkursu ofert, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu.

7. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej kopercie do dnia **10 lutego 2020 r. do godz. 12.00** w IMGW – PIB, Wydział Wrocław przy ul. Parkowej 30 – kancelaria pok. 18. Ofertę można przesłać również za pośrednictwem poczty tradycyjnej na adres: Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej - Państwowy Instytut Badawczy, Centrum Administracji Wydział we Wrocławiu ul. Parkowa 30, 51-616 Wrocław.
8. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek: „Oferta konkursowa na najem lokalu U1 przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej”.
 - wadium należy wnieść w terminie do dnia **6 lutego 2020 r.** przelewem na rachunek bankowy numer: **16124069731111001095794346**, wadium zostanie zwrócone uczestnikom konkursu, których oferta nie została wybrana,
 - wadium wpłacone przez Oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zostanie zaliczone na poczet czynszu,
 - wpłacone wadium przepada o ile uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana uchylił się od zawarcia Umowy o najem lokalu w terminie 14 dni po konkursie.
8. Termin związania ofertą wynosi 60 dni od dnia otwarcia ofert.

§4

Zasady konkursu

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynię co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy.
3. Komisja konkursowa:
 - a) przyjmuje oferty,
 - b) otwiera oferty,
 - c) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia oferentów,
 - d) dokonuje analizy ofert,
 - e) odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych, z zastrzeżeniem pkt f,
 - f) wzywa oferenta do złożenia stosownych wyjaśnień dotyczących oświadczeń lub dokumentów,
 - g) sporządza protokół z wyboru oferty, wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu Badawczego do zatwierdzenia.
4. Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu **10 lutego 2020 r., o godz. 12:30**, w IMGW – PIB, Wydział Wrocław przy ul. Parkowej 30 pok. nr 3 (sala konferencyjna).
5. Komisja konkursowa dokonując oceny ofert bierze pod uwagę wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej — 100% (Oferta z najwyższą oferowaną stawką czynszu uzyska 100 pkt, pozostałe proporcjonalnie mniej). Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta o największej liczbie punktów z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
6. **Minimalna stawka czynszu najmu wynosi – 62,00 zł/m² + 23% VAT.**
7. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej stawki czynszu Wynajmujący wezwie oferentów do złożenia ofert dodatkowych.
8. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu, tj. za: dostawy energii elektrycznej, odbiór odpadów komunalnych dostawy wody i odbiór ścieków — na podstawie odczytu licznika.

9. Oferty złożone po terminie określonym w § 3 ust. 5 nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone.
10. Zamawiający powiadomi na piśmie o wyniku postępowania wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty oraz zamieści informacje na stronie internetowej IMGW-PIB.
11. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru oferty najkorzystniejszej spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

§5

Umowa najmu

1. Przekazanie lokalu wybranemu oferentowi nastąpi w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. W przypadku podpisania umowy z aktualnym Najemcą, nie mają zastosowania zapisy ust. 1.
2. Szczegółowe zasady najmu lokalu regulować będzie umowa najmu zawarta pomiędzy IMGW-PIB a oferentem wybranym w konkursie.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 3 lat (z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Wzór umowy najmu stanowi Załącznik Nr 5 do regulaminu.
4. Czynsz najmu lokalu będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez oferenta w wybranej ofercie. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń zostaną zapisane w umowie na najem lokalu w § 8 ust. 1 umowy. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji. Waloryzacja następować będzie corocznie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
5. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z помещением, wykonane przez Najemcę po zakończeniu obowiązywania umowy nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
6. Najemcy nie wolno przekazywać wynajmowanego lokalu w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
7. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
8. Najemca zapewnia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.
9. Najemca będzie informować Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
10. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały spowodowane z winy Najemcy.
11. Wszelkie prace remontowe Najemca będzie wykonywać za zgodą Wynajmującego.
12. Przed podpisaniem umowy najmu wymagane jest dokonanie przez Oferenta wpłaty kaucji w wysokości 3 - miesięcznego czynszu łącznie z podatkiem VAT.
13. Po podpisaniu umowy najmu Najemca składa w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.
14. Koszt sporządzenia aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza ponosi Najemca lokalu.
15. Czynsz oraz należne świadczenia obowiązują od dnia protokolarnego przyjęcia lokalu.

§6

Postanowienia końcowe

IMGW-IB przysługuje prawo dokonania wyboru oferty wg kryterium określonego w § 4 ust. 5, jak również uznania, że konkurs nie dał oczekiwanego rezultatu oraz unieważnienia konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Dyrektor Centrum Administracji

Małgorzata Tomczak

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany (imię i nazwisko)

.....

jako upoważniony do reprezentowania firmy (nazwa)

.....

oświadczam, że:

- 1) zapoznałem/am się z treścią Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu „U1” w celu prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu Badawczego we Wrocławiu przy ul. Olszewskiego 83 oraz wzorem umowy, które akceptuję bez zastrzeżeń.
- 2) posiadam uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
- 3) posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie do realizowania zadania,
- 4) znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania,
- 5) nie toczy się w stosunku do reprezentowanej przeze mnie firmy postępowanie upadłościowe, nie została ogłoszona jej upadłość, jak też firma nie jest w likwidacji,
- 6) dokonałem/am oględzin lokalu i zapoznałem/am się z jego stanem technicznym; w przypadku zawarcia ze mną umowy najmu nie będę wnosił/a o zmianę warunków wynajmu ustalonych w konkursie,
- 7) wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą,
- 8) wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu.

Wrocław, dnia 2019 r.

Podpis oferenta oraz pieczęć firmy

FORMULARZ OFERTOWY

w konkursie ofert na najem lokalu „U1”w celu prowadzenia działalności gospodarczej
w budynku Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy,
Wydział Wrocław, przy ul. Olszewskiego 83

1. Pełna nazwa Oferenta:
2. Nr NIP/REGON:.....
3. Adres siedziby Oferenta:.....
4. Adres korespondencyjny:.....
5. Telefon, faks, tel. komórkowy, e-mail:.....
6. Oferowana wysokość stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej:.....
7. Krótki opis dotychczasowej działalności gospodarczej Oferenta:.....
.....
.....
.....
.....
8. Dane personalne osoby/osób upoważnionej/yh do podpisania umowy:

Adres zamieszkania:.....
Nr dowodu osobistego:
10. Do Oferty załączam obowiązkowo wymagane dokumenty:
 - 1) aktualny — wystawiony nie wcześniej niż 2 miesiące przed datą otwarcia ofert - odpisu z właściwego rejestru przedsiębiorców (informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym lub (w przypadku osób fizycznych) wydruku potwierdzającego wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
 - 2) umowa spółki lub statut;
 - 3) kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem Decyzji o nadaniu nr REGON, NIP (o ile nie jest to ujawnione w dokumentach rejestrowych);
 - 4) aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami wg stanu na datę ogłoszenia konkursu lub oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach lub oświadczenie o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem

- się dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy;
- 5) oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy;
 - 6) kopia potwierdzenia wpłaty wadium.
 - 7) oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu. (w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim)

Oświadczam, że zapoznałem/am się z regulaminem konkursu, trybem odbioru wadium i tekstem umowy najmu, które akceptuję bez zastrzeżeń.

Oświadczam, że dokonałem/am oględzin lokalu i zapoznałem/am się z jego stanem technicznym. W przypadku zawarcia ze mną umowy najmu nie będę wnosił o zmianę stawki czynszu ustalonej w Konkursie.

Zobowiązuję się do wpłaty kaucji gwarancyjnej wpłaty kaucji w wysokości 2 - miesięcznego czynszu łącznie z podatkiem VAT.

Zobowiązuję się do doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.

Oświadczam, że z uwagi na zastany i znany mi stan techniczny ww. lokalu, w przypadku zawarcia ze mną umowy najmu, nie będę zgłaszał/a, w trakcie trwania stosunku najmu, roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu, w celu rozpoczęcia w nim działalności.

Oświadczam, że przed rozpoczęciem najmu uzyskam wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenie i koncesje na prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym lokalu.

Oświadczam, że wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą.

Posiadam świadomość, iż oferta wypełniona nieprawidłowo, bez wymaganych dokumentów lub posiadająca inne braki formalne, nie zostanie rozpatrzona.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego.

Wrocław, dnia 2020 r.

(podpis i pieczęć Oferenta)

Załącznik Nr 3 do regulaminu

Warszawa dnia 2020 r.

.....

(oferent)

Instytut Meteorologii i
Gospodarki Wodnej –
Państwowy Instytut Badawczy
Wydział Wrocław
ul. Parkowa 30
01-673 Warszawa

W przypadku nie wybrania mojej oferty proszę o zwrot wadium wpłaconego w dniu
2020 r. na rzecz Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu
Badawczego w kwocie na najem lokalu „U1” przy ul. Olszewskiego 83 na
konto bankowe

Nr

.....
(podpis i pieczęć Oferenta)

OŚWIADCZENIE

OFERENT - jednoosobowa działalność gospodarcza (osoby fizyczne) *

Imię i nazwisko OFERENTA

Telefon kontaktowy

Adres poczty
elektronicznej

NIP

nr REGON
Nazwa działalności
gospodarczej:

Adres głównego miejsca wykonywania działalności – zgodnie z wpisem w CEIDG:

(ulica, nr budynku, nr lokalu, kod pocztowy, miejscowość)

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.

Warszawa, dnia

CZYTELNY PODPIS OFERENTA

(osoby prowadzącej działalność gospodarczą)

* *proszę uzupełnić właściwe oświadczenie*

OŚWIADCZENIE

OFERENT - podmiot nie będący osobą fizyczną *

Nazwa / firma OFERENTA

Siedziba OFERENTA

(ulica, nr budynku, nr lokalu, kod pocztowy, miejscowość)

Telefon kontaktowy

Adres poczty
elektronicznej

NIP

nr REGON

UWAGA!!! W zależności od charakteru podmiotu będącego oferentem należy uzupełnić dane jako:

- 1) podmiot podlegający wpisowi do KRS (wystarczy jedynie nr KRS)
lub*
- 2) podmiot podlegający wpisowi do innego rejestru.*

1) podmiot podlegający wpisowi do KRS **

nr KRS:

2) podmiot podlegający wpisowi do innego rejestru **

nazwa rejestru:

nr wpisu do rejestru:

osoby upoważnione do reprezentacji (imię, nazwisko, funkcja) :

Jestem/śmy świadomy/mi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.

Warszawa, dnia

CZYTELNY PODPIS OFERENTA
(osoby/osób umocowanych do reprezentacji)

* proszę uzupełnić właściwe oświadczenie

** przy braku możliwości weryfikacji danych Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Nadawczy zastrzega sobie możliwość poproszenia oferenta o okazanie wypisu z rejestru/dokumentu potwierdzającego reprezentację

Umowa najmu

zawarta w dniu w Warszawie
pomiędzy:

Instytutem Gospodarki i Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Warszawie przy ul. Podleśnej 61, posiadającym numer NIP, Regon, zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez:

..... – **Dyrektora Centrum Administracji**

..... - **Głównego Księgowego**

a

.....
z siedzibą w działającym na podstawie pod numerem, posiadającym numer NIP, Regon, zwanym w treści umowy Najemcą, reprezentowanym przez:

....., e-mail:.....

§1

1. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni **69,71 m²** znajdujący się na parterze nieruchomości usytuowanej we Wrocławiu przy ul. Olszewskiego 83, (numer księgi wieczystej WR1K/00108121/1)
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal wymieniony w ust. 3 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w formie
3. Umowa obowiązuje od dnia podpisania do dnia 2023 r.

§2

1. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu do 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy, co Najemca potwierdzi na protokole o którym mowa w ust. 3.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczenia objętego przedmiotem umowy, nie zgłasza w związku z tym żadnych uwag i zobowiązuje się do jego używania wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej w formie
3. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik Nr 1 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił punkt wyjścia przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.
4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych - również poza godzinami otwarcia.
5. Opłaty za dostawę energii elektrycznej Najemca regulować będzie we własnym zakresie zgodnie z zawartymi przez Najemcę umowami bez uczestnictwa w tym Wynajmującego.

§3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, w formie, polegającej w szczególności na:

- 1)
- 2)
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu określonym w ust. 1 każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu: energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodnokanalizacyjnej, i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. Najemca uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności.
4. Brak lub cofnięcie zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3, może stanowić przyczynę wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3.

§5

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 umowy, dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny przedmiotu najmu,
- 2) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
- 3) nieprzekazywania przedmiotu najmu w podnajem do bezpłatnego używania, lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego osobie trzeciej w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
- 4) informowania Wynajmującego niezwłocznie o zauważonych awariach instalacji i urządzeń należących do Wynajmującego oraz o innych szkodach, jak i o podejmowaniu działań mających na celu uniknięcie dalszych szkód w przedmiocie najmu,
- 5) zapewnienia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczonego dostępu do przedmiotu najmu.

§6

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:

- 1) odnowienia lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu i naprawę tynków,
- 2) drobnych napraw związanych z użytkowaniem lokalu,
- 3) naprawiania szkód, jakie powstały po stronie Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
- 4) wyposażenia na własny koszt lokalu w sprzęt ppoż., przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
- 5) utrzymywania czystości.

§7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających

Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest:

- 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
- 2) udostępnić uprawnionym pracownikom Wynajmującego swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.
4. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności oraz do ubezpieczenia swoich składników majątkowych od ognia, kradzieży z włamaniem, rabunku i innych zdarzeń losowych.

§8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie umowy, po otrzymaniu faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokościzłotych za 1 m² netto (słownie..... 00/100) plus podatek VAT w wysokości zł (słownie: 00/100), co łącznie stanowi kwotę brutto zł, zgodnie z ofertą, stanowiącą Załącznik Nr 2 do umowy.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, na podstawie odrębnych faktur, opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych tj.: dostawy wody i odbioru ścieków.— na podstawie odczytu licznika i rozliczeń z Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej.

§9

Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

§10

Wysokość czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji corocznie w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy.

§11

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący ma prawo zaksięgować wpłaconą należność według własnego uznania i niezależnie od opisu przelewu na najdalej wymagalne zobowiązania i należności poboczne, o czym ma obowiązek poinformować Najemcę w terminie 7 dni na adres mailowy osoby upoważnionej do kontaktu.
2. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:

- a) dopuszczania się samowoli budowlanej,
 - b) przekazania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
 - c) niedostarczenia oświadczenia, o którym mowa w § 16 Umowy;
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3 , jak i stwierdzenia powtarzających się braków w asortymencie określonym § 3 ust. 1 umowy.
- 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
 - 3) postawienia Najemcy w stan likwidacji.
4. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

§12

1. Od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie niepogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo - odbiorczy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni kalendarzowych od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie w kwocie 300% ostatniej wysokości czynszu i opłat dodatkowych.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.

§13

1. Faktury oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujący –
 - 2) Najemca -

.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
4. Zmiana danych o których mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany umowy.

§14

1. W dniu Najemca wpłacił na konto kaucję w kwociezł (słownie).
2. Kaucja, stanowiąca Załącznik Nr 3 do umowy, przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez

Najemcę zobowiązań umownych.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania wraz z karami umownymi i opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych do lokalu przez Najemcę. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń Wynajmującego.
9. Najemca upoważnia Wynajmującego do sprzedaży rzeczy będących przedmiotem zastawu o ile należność nie została uregulowana po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia Najemcy. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.
10. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane w obecności Najemcy i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność Najemcy, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§15

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§16

1. Najemca w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy złoży w formie aktu notarialnego, na rzecz Wynajmującego, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do:
 - 1) zapłaty należności wynikających z umowy w terminie 14 dni od dnia wezwania do ich zapłaty;
 - 2) wydania lokalu w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy;w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 k.p.c. w odniesieniu do obowiązku, o którym mowa w pkt 1 powyżej, będzie brak zapłaty należności wynikających z Umowy w terminie 14 dni od dnia wezwania do ich zapłaty, a w odniesieniu do obowiązku, o którym mowa w pkt 2 powyżej, będzie niewydanie lokalu w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy i przekazanie Najemcy oświadczenia Wynajmującego, w którym Wynajmujący potwierdzi brak wydania opróżnionego lokalu oraz zakończenie trwania stosunku najmu wynikającego z umowy.

Koszty związane ze złożeniem oświadczenia ponosi Najemca.”;

2. W razie niezłożenia przez Najemcę lub niedostarczenia Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w terminie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 500 zł netto za każdy dzień opóźnienia w złożeniu lub dostarczeniu ww. oświadczenia. Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia ww. kary umownej z wniesionej przez Najemcę kaucji. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji w ciągu miesiąca od dnia powiadomienia o dokonaniu potrącenia.

§17

Odpowiedzialnym z ramienia Wynajmującego za realizację Umowy jest:

p. tel. kom.....:, e-mail:....., przy czym osoba ta nie jest upoważniona do składania w imieniu Wynajmującego żadnych oświadczeń woli powodujących zmianę lub rozwiązanie Umowy.

§18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§19

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Protokół zdawczo-odbiorczy

Protokół sporządzono w dniu2020 roku w sprawie przekazania - przejęcia lokalu „U1” o powierzchni **69,71 m²** znajdującego się na parterze budynku przy ul. Olszewskiego 83 we Wrocławiu w obecności przedstawicieli:

Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu Badawczego

a

.....

Spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczy przekazania lokalu, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie

Uwagi ogólne:

- Podłoga.....
- Ściany.....
- Oświetlenie w lokalu.....
- Umeblowanie.....
- Stan ogólny lokalu.....
- Stan licznika wody:

Wraz z przekazywanym lokalem przekazuje się wszystkie posiadane klucze do ww. lokalu.

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

Uwagi:

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA