

## OGŁOSZENIE

### Burmistrz Nysy ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na najem budynku produkcyjnego położonego w Nysie przy ul. Szlak Chrobrego 6

**Położenie :** Nysa, ul. Szlak Chrobrego 6  
Budynek produkcyjny („Hala Tłoczni” wraz z budynkiem socjalnym) położony na terenie byłej Fabryki Samochodów Dostawczych, administrowanej przez Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o.

**Opis nieruchomości:** Budynek produkcyjny jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji szkieletowej wyposażony w suwnice 32/8 ton (2szt) oraz 20/5 ton (2szt).

Budynek produkcyjny jest w średnim stanie technicznym, ściany w stanie średnim, pokrycie dachu oraz stolarka okienna w stanie średnim, instalacje są sprawne. Fundamenty wykonane jako stopy fundamentowe żelbetowe, oraz ławy fundamentowe żelbetowe.

Hala dwunawowa. W nawach znajdują się kanały do instalacji linii pras ciężkich.

Wysokość hali 12m.

Ściany: o konstrukcji słupowo-ryglowej (żelbetowo-stalowej).

Instalacje: elektryczna, odgromowa, wodna, kanalizacyjna, wentylacja grawitacyjna.

**Powierzchnia użytkowa:** 5.399,80 m<sup>2</sup>

**Oznaczenie nieruchomości:** Dz.17/3 m. 24 ; Nr KW OP1N/00084137/5 160705\_4.0005.2727\_BUD

**Przeznaczenie:** Nieruchomość przeznaczona na działalność produkcyjną

**Wywoławcza miesięczna stawka czynu najmu:** 5,33 zł/m<sup>2</sup> + 23 % VAT

Czynsz płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Stawka czynszu nie obejmuje opłat lokalnych oraz podatków związanych z przedmiotem najmu, ubezpieczenia, opłat.

**Wysokość wadium:** 2.000,00 zł.  
Wadium należy wnieść w gotówce w kasie Urzędu Miejskiego w Nysie ul. Kolejowa 15, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 kwietnia 2016r. lub przelewem na rachunek ING Bank O/Opole nr 34 1050 1504 1000 0022 8890 9431. W tytule wpłaty wadium należy wpisać „Przetarg ograniczony HALA TŁOCZNI ul. Szlak Chrobrego6”

Uwaga: Za dzień wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu wadium na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Nysie.

**Umowa najmu:** Najem na okres do 3 lat. Rozpoczęcie najmu od dnia 01 czerwca 2016r. Szczegółowe warunki najmu określi umowa najmu (projekt umowy w załączeniu).

Oferty w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach, nie identyfikujących oferenta, z dopiskiem na kopercie „Oferta przetargowa na najem budynku produkcyjnego położonego w Nysie przy ul. Szlak Chrobrego 6” należy składać w sekretariacie Burmistrza Nysy – Urząd Miejski w Nysie ul. Kolejowa 15 I piętro pokój nr 102, do dnia **15 kwietnia 2016r. do godziny 12:00.**

Oferty złożone po upływie w/w terminu nie będą rozpatrywane.

## **I. OFERTA PRZETARGOWA NA NAJEM MA ZAWIERAĆ :**

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę firmy oraz siedzibę oferenta, datę sporządzenia oferty;
- 2) ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
  - a) oznaczenia nieruchomości (adres),
  - b) wysokości proponowanej miesięcznej stawki czynszu najmu (netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni)
  - c) szczegółowego profilu proponowanej działalności zgodnej z przeznaczeniem,
  - d) planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy na terenie Gminy Nysa w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu),
  - e) planowana wielkość nakładów inwestycyjnych na modernizację obiektu w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu
- 3) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem technicznym budynku produkcyjnego stanowiącego przedmiot przetargu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
- 4) oświadczenie o akceptacji bez zastrzeżeń postanowień projektu umowy najmu,
- 5) aktualny odpis z właściwego rejestru, lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
- 6) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 7) aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 8) dowód wniesienia wadium;

**Przedłożona oferta musi dotyczyć całej nieruchomości.**

## **II. WARUNKI PRZETARGU NA NAJEM**

- 1) Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym budynku technicznego (stanowiącego przedmiot przetargu) oraz możliwościami prowadzenia w działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.);
- 2) Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
- 3) Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej
- 4) Część jawna przetargu odbędzie się w dniu 15 kwietnia 2016r. o godzinie 12:15 w Urzędzie Miejskim W Nysie ul. Kolejowa 15, sala nr 230 I piętro - w obecności oferentów lub ich pełnomocników upoważnionych do działania w postępowaniu przetargowym.
- 5) W części jawnej Komisja przetargowa :
  - podaje liczbę otrzymanych ofert oraz informację o wpłaceniu wadium przez uczestników, którzy złożyli oferty,
  - dokonuje otwarcia kopert z ofertami i sprawdza kompletność ofert
  - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia złożone przez oferentów lub ich pełnomocników,
  - weryfikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
  - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu oceny ofert w części niejawnej przetargu,
  - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

- 6) Do części niejawnej przetargu nie zostaną zakwalifikowane oferty które nie zawierają danych i dokumentów wymienionych w punkcie I lub dane te są niekompletne, są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści oraz ofert, które zostały złożone po wyznaczonym terminie.
- 7) W części niejawnej przetargu Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
- 8) Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty przedstawionej przez oferentów
1. Wysokości oferowanej miesięcznej stawki czynszu najmu (netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni)
  2. Planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy na terenie Gminy Nysa w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu).
  3. Planowana wielkość nakładów inwestycyjnych na modernizację obiektu w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu.
- 9) O wyborze Oferenta decydować będzie liczba uzyskanych w przetargu punktów, która minimalnie wynosi 0 punktów i maksymalnie wynosi 100 punktów.

Punktacją objęte są następujące elementy oferty:

1. Wysokości oferowanej miesięcznej stawki czynszu najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni  
  
Liczba maksymalnych punktów: 20  
Liczona jako oferowana wysokość stawki najmu nieruchomości netto za metr kwadratowy miesięcznie  
  
Liczba punktów =  $(Cof/Cmax) * 20$   
Gdzie:  
- Cof - Wysokości oferowanej miesięcznej stawki czynszu najmu podana w ofercie  
- Cmax - Wysokości oferowanej miesięcznej stawki czynszu najmu najwyższa spośród wszystkich ofert.
  2. Planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy na terenie Gminy Nysa w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu)  
  
Liczba maksymalnych punktów: 60  
Liczone jako wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy na terenie Gminy Nysa w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu) zadeklarowana w ofercie.  
Liczba punktów =  $(Zof/Zmax)*60$   
Gdzie:  
Zof - planowane zatrudnienie  
Zmax - najwyższe planowane zatrudnienie spośród wszystkich ofert
  3. Planowana wielkość nakładów inwestycyjnych na modernizację obiektu w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia najmu.  
  
Liczba punktów =  $(Nof/Nmax)*20$   
Gdzie:  
- Nof - planowane nakłady inwestycyjne na modernizację budynku w PLN  
- Nmax - najwyższe planowane nakłady inwestycyjne na modernizację budynku spośród wszystkich ofert
- 10) Komisja Przetargowa zawiadamia wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

- 11) Umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez wynajmującego z zarządzającym nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nysa tj. Nyskim Zarządem Nieruchomości Sp. z o.o., nie później niż w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Nysa;
- 12) Umowa najmu zostanie podpisana po złożeniu przez przyszłego najemcę kaucji gwarancyjnej w wysokości 1-miesięcznego czynszu najmu;
- 13) Rozpoczęcia najmu nastąpi najwcześniej w dniu 01 czerwca 2016r.
- 14) Najemca ma obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, wywóz odpadów).
- 15) Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, w tym ewentualnej zmiany sposobu użytkowania, ciąży na przyszłym najemcy, a w czasie oczekiwania na wymienione dokumenty oraz w czasie wykonywania prac adaptacyjnych i modernizacyjnych najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych;
- 16) Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostaną zwrócone w terminie 3 dni po rozstrzygnięciu przetargu;
- 17) Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Nysa w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy najmu;
- 18) Komisji Przetargowej przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Burmistrzowi Nysy przysługuje prawo odwołania przetargu.  
Informację o odwołaniu przetargu podaje się niezwłocznie do publicznej wiadomości.

#### **OFERTA I WSZYSTKIE OŚWIADCZENIA MAJĄ BYĆ PODPISANE PRZEZ OFERENTA**

Szczegółowych informacji o przedmiocie najmu i warunkach przetargu udziela Urząd Miejski w Nysie - Biuro Zamówień Publicznych i Partnerstwa Publiczno Prywatnego, ul. Kolejowa 15, 48-300 Nysa, pokój nr 216a ( II piętro) , tel. 77 4080513

BURMISTRZ NYSY

Kordian Kolbjarz

Kierownik

Jacek Krzywoń

## PROJEKT UMOWY NAJMU

w dniu ..... roku, w Nysie pomiędzy:

Gminą Nysa, w imieniu i na rzecz której działa jako Administrator, na mocy umowy o administrowanie terenami i zabudowaniami komunalnymi z dnia 04.01.2016, Nyski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Nysie (48-300) ul. Ogrodowa 4 reprezentowany przez:

.....

zwanym dalej „WYNAJMUJĄCYM”

**a**

..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta ..... ... Wydział Gospodarczy pod numerem KRS ....., REGON ....., NIP ....., zwaną dalej „**NAJEMCĄ**”, reprezentowaną przez:

..... – .....

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, zawarta została umowa treści następującej:

### § 1.

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu, którym jest budynek „Hali Tłoczni” wraz z budynkiem socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 5399,80m<sup>2</sup> zlokalizowany na działce gruntowej nr 17/3 k.m. 24 przy ulicy Szlak Chrobrego 6 w Nysie oznaczonej w KW Nr OP1N/00084137/5, Id. Bud: 160705\_4.0005.2727\_BUD, wyposażony w suwnice, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie działalności produkcyjnej. Plan sytuacyjny, na którym widoczne jest usytuowanie Hali Tłoczni oraz budynku socjalnego stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu zgodnie z określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu zakresem działalności.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi nie wcześniej niż 1 czerwca 2016r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny Przedmiotu Najmu i stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

### § 2.

Najemca ma prawo do instalacji swojego oznaczenia (znaku firmowego) i reklamy własnego przedsiębiorstwa na terenie Hali Tłoczni oraz na jej zewnętrznych ścianach, za co Wynajmującemu nie przysługuje odrębne wynagrodzenie.

### § 3.

1. Najemca płacić będzie comiesięcznie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości ustalonej w wyniku przetargu wynoszącej kwotę..... Do wartości czynszu doliczana będzie kwota podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.
2. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji w zakresie podatku od nieruchomości i zapłacenia tego podatku każdorazowo w wysokości obliczonej na podstawie aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Nysie.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia następujących kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotu Najmu oraz części wspólnych nieruchomości:
  - 1) zużycia energii elektrycznej – opłata naliczana będzie przez Wynajmującego wg stawek, którymi obciążony jest Wynajmujący przez dostawcę energii pomnożonych przez wskazanie licznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu z uwzględnieniem opłat stałych za moc zamówioną, plus wartość podatku VAT; Najemcy przysługuje również prawo wystąpienia do zakładu energetycznego o warunki przyłączenia i podpisanie umowy na dostawę energii we własnym zakresie;

- 2) zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej i deszczowej – opłata naliczana będzie wg stawek, którymi obciążony jest Wynajmujący przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne pomnożonych przez wskazanie wodomierza, plus wartość podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości;
- 3) wywozu śmieci i odpadów w związku z czym Najemca złoży odrębną deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- 4) ogrzewania Przedmiotu Najmu, przy czym Najemca zapewni ogrzewanie we własnym zakresie;
- 5) bieżących kosztów eksploatacji suwnic oraz innych maszyn i urządzeń będących własnością Wynajmującego, które Najemca będzie wykorzystywał w działalności gospodarczej prowadzonej w Przedmiocie Najmu.
4. Czynsz najmu (płatny z góry) Najemca uiszczał będzie comiesięcznie, w terminie do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca za miesiąc bieżący, pod warunkiem doręczenia Najemcy przez Wynajmującego faktury VAT najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności. W przypadku opóźnienia w dostarczeniu faktury przez Wynajmującego, termin płatności ulega przedłużeniu o okres opóźnienia.
5. Opłaty (płatne z dołu), o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca uiszczał będzie comiesięcznie, najpóźniej w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
6. Płatności czynszu i opłat określonych w ust.3 dokonywane będą przez Najemcę przelewem bankowym na rachunek wskazany na fakturze przez Wynajmującego.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w ust.3 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie. Zapłata czynszu oraz opłat będzie uważana za dokonaną z chwilą wpływu środków na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
8. W przypadku powstania zaległości Najemcy w płatnościach na rzecz Wynajmującego, dokonane przez Najemcę wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet zaległych należności ubocznych, następnie na poczet najdalej wymagalnych należności głównych i dopiero na końcu na bieżące należności.
9. W przypadku zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu najmu lub opłat, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty zaległych kwot w terminie 7 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania w tym przedmiocie. W wypadku braku zapłaty w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący będzie mógł niniejszą umowę rozwiązać w trybie natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.

#### **§ 4.**

1. Najemca wykorzystywał będzie Przedmiot Najmu do własnej działalności gospodarczej, a zwłaszcza do celów produkcyjnych.
2. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z decyzjami władz lokalnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję Przedmiotu Najmu ani zmieniać jego przeznaczenia bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie może użyczyć, podnająć ani poddzierżawić Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, BHP i ppoż oraz ponosić wszelkie konsekwencje wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, a w szczególności w zakresie pokrywania kosztów kar za nieprzestrzeganie warunków wprowadzania substancji do środowiska.
6. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień przepisów ust. 1-5, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, zalecając i umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie Najemca nie doprowadzi do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy, Wynajmujący będzie miał prawo rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez wypowiedzenia.

#### **§ 5.**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
2. Najemca przeprowadzi na koszt własny prace adaptacyjne Przedmiotu Najmu. Najemca oświadcza, że prace/czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, zapewnią Najemcy w całości przydatność (funkcjonalną i rzeczową) Przedmiotu Najmu do działalności, którą Najemca będzie w nim prowadził.

Wszelkie dalsze/inne ewentualne prace adaptacyjne Przedmiotu Najmu mogą być przeprowadzone przez Najemcę wyłącznie po ich uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym.

3. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ma obowiązek wykonywania na koszt własny konserwacji oraz remontów niezbędnych dla zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym i zapewnienia sprawnego działania wszystkich urządzeń technicznych i instalacji.
4. Wszelkie prace remontowe oraz adaptacyjne Najemca prowadzi będzie zgodnie ze sztuką budowlaną oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku potrzeby uzyskania pozwolenia budowlanego przez Najemcę, Wynajmujący udzieli Najemcy (lub osobie przez niego wskazanej) stosownej zgody lub pełnomocnictwa lub wystąpi do właściwych organów administracji z odpowiednim wnioskiem przygotowanym przez Najemcę. Wynajmujący informować będzie Najemcę niezwłocznie o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na postępowanie i działać będzie w przedmiotowej sprawie w sposób uzgodniony z Najemcą.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli stanu technicznego Przedmiotu Najmu. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o terminie planowanej inspekcji z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem.
6. W razie niewykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 3 lub w przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień ust. 2 zd. 3 oraz ust. 4 zd. 1, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym terminie Najemca nie zastosuje się do wezwania Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć Najemcy niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
7. Najemca ma prawo do korzystania z suwnic zamontowanych w Hali Tłoczni. Najemca zobowiązany jest zapewnić na swój koszt regularne przeglądy i kontrole przedmiotowych suwnic przez Urząd Dozoru Technicznego. Najemca ponosić będzie nadto bieżące koszty eksploatacji suwnic.
8. W przypadku nienależytego wykonywania Umowy przez Wynajmującego, uniemożliwiającego prowadzenie przez Najemcę działalności, Najemca zawiadomi pisemnie listem poleconym Wynajmującego, umożliwiając Wynajmującemu podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli po wyznaczonym terminie, prowadzenie przez Najemcę działalności w Hali Tłoczni będzie nadal utrudnione lub niemożliwe, Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Wynajmującemu niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## **§ 6.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy lub osób trzecich, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i innych zdarzeń. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za straty lub uszkodzenia jakichkolwiek obiektów, znajdujących się na terenie wynajmowanej przez Najemcę nieruchomości, w tym nie jest odpowiedzialny za straty i szkody w majątku ruchomym Najemcy, które mogą wynikać wskutek włamań, aktów kradzieży i pozostałych zdarzeń.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w zakładzie ubezpieczeniowym na własny koszt pełnego ubezpieczenia od wszelkich ryzyk swojego mienia stanowiącego wyposażenie i towar handlowy oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Najemca będzie utrzymywał takie ubezpieczenie przez cały okres trwania stosunku najmu. Najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu Najmu Najemcy, a następnie z rozpoczęciem kolejnego roku trwania umowy, Najemca przedstawi Wynajmującemu zaświadczenie wskazujące zawarcie aktualnej umowy ubezpieczenia we wskazanym wyżej zakresie.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień przepisów ust. 2, Wynajmujący zawiadomi pisemnie listem poleconym Najemcę, zalecając i umożliwiając Najemcy podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia naruszeń w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy zawiadomienia. Jeżeli w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Najemca nie doprowadzi do stanu zgodnego z postanowieniami zawartymi w ust.2 niniejszego paragrafu umowy, Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć Najemcy niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.

## **§ 7.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. do dnia .....
2. W wypadku zaistnienia sytuacji, o których mowa: w § 3 ust. 9, w § 4 ust. 6, w § 5 ust. 6, w § 6 ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmujący będzie miał prawo, zgodnie z powyższymi przepisami, rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia.

3. Wydanie oraz zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony. Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy wszelkich posiadanych dokumentów, instrukcji i informacji potrzebnych do eksploatacji Hali Tłoczni.
4. Najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest opuścić Przedmiot Najmu wraz z majątkiem ruchomym i wszystkimi osobami korzystającymi oraz usunąć wszelkie powstałe ewentualnie szkody i zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Najmu. W tym samym terminie Najemca zobowiązany jest zwrócić wszelką dokumentację przekazaną Najemcy przez Wynajmującego dotyczącą eksploatacji Przedmiotu Najmu.
5. W przypadku nie opuszczenia Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w ustępie poprzednim, Najemca będzie obciążony przez Wynajmującego za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwotą równą podwójnemu czynszowi najmu - proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia.
6. Dokonane przez Najemcę ulepszenia Przedmiotu Najmu, w szczególności dokonane na podstawie §5 ust.2 stanowią jego własność i po zakończeniu najmu Najemca ma prawo do ich odłączenia i zabrania. Najemca w przypadku demontażu ulepszeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, zobowiązany jest przywrócić w części Przedmiotu Najmu objętej demontażem stan pierwotny. Wszelkie niezdemontowane przez Najemcę w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy ulepszenia przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.
7. W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Najmu w wyniku pożaru, wypadku lub innych nieprzewidzianych okoliczności, i niemożności przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu gwarantującego realizację pełni praw Najemcy w terminie 30 dni od dnia zaistnienia w/w okoliczności, umowa ulegnie automatycznemu wygaśnięciu w dniu następnym po dniu upływu w/w 30-dniowego terminu.

#### **§ 8.**

Przeniesienie przez Najemcę na osoby trzecie praw, obowiązków, wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności dokonania takiej czynności.

#### **§ 9.**

1. Strony ustalają kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia Przedmiotu Najmu ponad normalne zużycie w trakcie używania, zabezpieczenia wszelkich głównych i ubocznych należności finansowych wynikających z Umowy oraz zabezpieczenie kosztów poniesionych przez Wynajmującego w związku z nieuprzątnięciem Przedmiotu Najmu przez Najemcę po zakończeniu okresu obowiązywania umowy.
3. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek wskazany przez Wynajmującego najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący przeznaczy jakąkolwiek część kaucji na poczet przysługujących mu należności, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego – w terminie 7 dni roboczych od doręczenia Najemcy pisemnego wezwania - uzupełnienia kaucji, do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
5. Kaucja zostanie zwrócona w ciągu 15 dni po rozliczeniu wszelkich należności oraz przyjęciu Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego po wygaśnięciu Umowy. W wypadku niezwrócenia kaucji, w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego paragrafu, pomimo wskazania przez Najemcę rachunku bankowego, na który Wynajmujący ma dokonać zwrotu kaucji, Najemcy przysługiwane będą od Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie w zwrocie zaległej kwoty kaucji. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
6. W przypadku nieodebrania przez Najemcę kaucji bądź jej nadwyżki, kwota ta składana jest na rachunek bankowy nieoprocentowany.
7. Kaucja nie podlega waloryzacji.

#### **§ 10.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Prawa Polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.

**§ 12.**

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania umowy, rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

**§ 13.**

Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą przesyłane w formie pisemnej i będą uznane za prawidłowo doręczone, jeśli zostaną doręczone Stronie osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem na następujące adresy:

**Do WYNAJMUJĄCEGO**

.....  
ul. ....

**Do NAJEMCY**

.....  
ul. ....

W przypadku zmiany adresu Strony zobowiązane są w terminie 7 (siedmiu) dni powiadomić drugą Stronę o zmianach. W przypadku braku zawiadomienia o powstałej zmianie, zawiadomienia lub informacje dostarczone na poprzedni adres Strony uznane zostaną za prawidłowo doręczone.

**§ 14.**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Każda ze stron otrzymuje po jednym egzemplarzu umowy. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

**Podpisy Stron:**

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**