



ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ

34-200 Sucha Beskidzka, ul. Szpitalna 22



tel.: centr. (033) 872 31 00

www.zosuchabeskidzka.pl

NIP 552-12-74-352

**ISO 9001**

fax (033) 872 31 01

e-mail: sekretariat@zosuchabeskidzka.pl  
sekretariat@suimed.tpnet.pl

REGON 000304415

**ISO 14001**

Sucha Beskidzka dnia: 12.02.2008 r.

## SPECYFIKACJA POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

### Dotyczy :

Postępowania konkursowego ogłoszonego przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Suchoj Beskidzkiej na zagospodarowanie i wynajem lokalu, mieszczącego się na pierwszym i drugim piętrze Szpitala w Jordanowie przy ul. Piłsudskiego 79

ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ  
W SUCHEJ BESKIDZKIEJ  
UL. SZPITALNA 22  
www.zosuchabeskidzka.pl

## **I. USZCZEGÓLOWIENIE PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO**

Wyłonienie kontrahenta na zagospodarowanie i wynajem 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pierwszego i drugiego pietra budynku szpitala w Jordanowie przy ul. Piłsudskiego 79 zostanie przeprowadzone dwuetapowo:

- (1) przetarg pisemny – I etap
- (2) licytacja ustna – II etap

### **I ETAP POSTĘPOWANIA**

1. Osoby zainteresowane wzięciem udziału w postępowaniu konkursowym winny zgłosić swoje propozycje na załączonym formularzu (załącznik nr 2) określające rodzaj działalności, stawkę czynszową netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni oraz proponowany czas trwania umowy najmu. Propozycje należy składać w siedzibie ZOZ Sucha Beskidzka ul. Szpitalna 22 (sekretariat) do dnia **14.04.2008r.** do godz. 12<sup>00</sup>. Istnieje możliwość wglądu w dokumentację techniczną budynku, jak również osobistego obejrzenia lokalu na miejscu.
2. Spośród oferentów, którzy złożyli swoje oferty w I etapie, komisja konkursowa wybierze ofertę, zdaniem komisji najkorzystniejszą pod względem ekonomicznym oraz pod względem rodzaju działalności. Rozstrzygnięcie I etapu nastąpi w ciągu 30 dni od dnia zakończenia składania ofert.
3. O wyborze oferty, o której mowa w pkt. 2 komisja konkursowa poinformuje wszystkich oferentów, którzy złożyli dokumenty w I etapie postępowania konkursowego do 14 dni od dnia rozstrzygnięcia pierwszego etapu.

### **II ETAP POSTĘPOWANIA**

1. W II etapie postępowania konkursowego, prowadzonego w formie licytacji, mogą wziąć udział wyłącznie osoby zamierzające wynająć przedmiotowy lokal pod działalność/ści wybrane w I etapie postępowania.
2. Termin i miejsce licytacji komisja konkursowa ogłosi w dzienniku ogólnopolskim, na tablicy ogłoszeń ZOZ Sucha Beskidzka, na tablicy ogłoszeń i stronach internetowych samorządów terytorialnych wymienionych w załączonym regulaminie (załącznik nr 1) w §2 oraz na stronie internetowej ([www.zozsuchabeskidzka.pl](http://www.zozsuchabeskidzka.pl)) w terminie do 7 dni od zakończenia I etapu postępowania.
3. W ogłoszeniu, o którym mowa w pkt. 2, komisja konkursowa określi rodzaj lub rodzaje działalności możliwej do prowadzenia w wynajmowanym lokalu oraz stawkę wyjściową do licytacji za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Umowa najmu, wg załącznika nr 3 do Specyfikacji Postępowania Konkursowego, zostanie zawarta z oferentem, który w toku licytacji złoży najkorzystniejszą ofertę.

W przypadku gdy oferta wybrana w I etapie postępowania konkursowego nie zostanie przebita w toku licytacji, umowa na najem zostanie podpisana z oferentem wybranym w I etapie.

Czas trwania umowy najmu zgodnie z podanym czasem w ofercie z I etapu postępowania.

5. W licytacji mogą brać udział tylko te osoby, które wpłaciły wadium w wysokości 2 000,00 zł. Wadium należy wpłacać w kasie Zespołu lub na konto ZOZ Sucha Beskidzka w Banku Spółdzielczym w Suchoj Beskidzkiej nr 58 8128 0005 0000 0521 2000 0020 w terminie zamieszczonym w ogłoszeniu o wynikach I Etapu postępowania.
6. Do stawki czynszowej zostanie doliczony podatek od nieruchomości którego stawka jest zależna od prowadzonej działalności:  
Działalność gosp. w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 2,18 zł/m<sup>2</sup>  
Działalność gospodarcza poza rolnicza – 17,40 zł/m<sup>2</sup>
7. Licytacja odbędzie się wg regulaminu, który stanowi załącznik nr 1 do Specyfikacji Postępowania Konkursowego.

## **II. OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca ponosi opłaty związane z czynszem oraz eksploatacją lokalu, a przede wszystkim obciążają go:
  - a/ centralne ogrzewanie - 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> + VAT
  - b/ ciepła woda /podgrzanie/ - 14.00 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań licznika wody)
  - c/ zimna woda – 2.63 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań licznika wody)
  - d/ ścieki – 3.37 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań zużycia wody)
  - e/ energia elektryczna – wg wskazań licznika 0,48 zł brutto za 1 kWh (po cenach zakupu)
  - f/ wywóz odpadów komunalnych – 56,14 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT

Zakup i montaż liczników mediów wymienionych w punktach „b”, „c”, „e” nastąpi na koszt Najemcy.

W/w opłaty ulegają zmianie z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie energii elektrycznej, zimnej wody, ścieków, wywozu odpadów komunalnych, oraz z początkiem każdego roku kalendarzowego po kalkulacji przeprowadzonej przez Wynajmującego w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

2. Najemca zobowiązany jest do dnia podpisania umowy do okazania Wynajmującemu wszystkich dokumentów rejestracyjnych prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności zaświadczenia o wpisie do właściwego rejestru przedsiębiorców, decyzję o nadaniu nr NIP, REGON a także zezwoleń na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, jeżeli przepisy prawa przewidują konieczność ich uzyskania.

## **III. WARUNKI I USTALENIA , KTÓRE BĘDĄ WPROWADZONE DO UMOWY.**

Projekt umowy najmu stanowi załącznik nr 3 do Specyfikacji Postępowania Konkursowego.

#### **IV. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ W SPRAWACH DOTYCZĄCYCH SPECYFIKACJI POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO**

Oferent może zwracać się do Wynajmującego o wyjaśnienie wszelkich wątpliwości związanych ze Specyfikacją Postępowania Konkursowego, kierując swoje zapytania na piśmie. Wynajmujący udziela odpowiedzi na wszystkie zapytania związane z prowadzonym postępowaniem pod warunkiem, że zapytanie zostanie skierowane i dostarczone Wynajmującemu nie później niż 7 dni przed terminem składania ofert w I etapie i terminem licytacji w II etapie.

Do kontaktu w sprawach jw. upoważnieni są:

- Kierownik Działu Administracyjno – Gospodarczego mgr inż. Wiesława Madoń
- Inspektor ds. Techniczno – Eksploatacyjnych mgr inż. Rafał Kudzia

#### **V. TRYB WPROWADZENIA EWENTUALNYCH ZMIAN W SPECYFIKACJI POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO.**

1. Wynajmujący może zmodyfikować treść dokumentów składających się na Specyfikację Postępowania Konkursowego.
2. O każdej zmianie Wynajmujący zawiadomi niezwłocznie uczestników postępowania poprzez strony internetowe samorządów terytorialnych wymienionych w załączonym regulaminie (załącznik nr 1) w §2 oraz na stronie internetowej [www.zosuchabeskidzka.pl](http://www.zosuchabeskidzka.pl)

#### **VI. TERMIN ZWIĄZANIA WARUNKAMI OFERTY**

Termin związania ofertą ustala się na okres do dnia podpisania umowy najmu.

#### **VII. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO.**

1. Wszyscy oferenci będą informowani o zmianach terminu licytacji bądź unieważnieniu licytacji poprzez strony internetowe samorządów terytorialnych wymienionych w załączonym regulaminie (załącznik nr 1) w §2 oraz na stronie internetowej [www.zosuchabeskidzka.pl](http://www.zosuchabeskidzka.pl)
2. Umowa z Najemcą, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą zostanie zawarta do 14 dni po zakończeniu postępowania licytacyjnego i zatwierdzeniu jego wyniku przez Dyrektora Zespołu Opieki Zdrowotnej w Suchoj Beskidzkiej.

.....  
Zatwierdzający

**REGULAMIN POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO W SPRAWIE WYNAJĘCIA  
POWIERZCHNI I i II PIĘTRA BUDYNKU SZPITALA W JORDANOWIE,  
KTÓREGO WŁAŚCICIELEM JEST POWIAT SUSKI,  
A BĘDĄCY W NIEODPŁATNYM UŻYTKOWANIU ZESPOŁU OPIEKI  
ZDROWOTNEJ W SUCHEJ BESKIDZKIEJ**

**§ 1.**

Ustala się dwuetapowy sposób wyłonienia kontrahenta na zagospodarowanie i wynajem powierzchni I i II piętra budynku Szpitala w Jordanowie:

- 1) przetarg pisemny (I etap),
- 2) licytacja ustna (II etap)

**§ 2.**

1. Postępowanie, o którym mowa w § 1, prowadzone będzie w ramach etapu I i II przez komisję konkursową składającą się z przedstawicieli następujących podmiotów:

Zespół Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej,  
Powiat Suski,  
Miasto Jordanów,  
Gmina Jordanów,  
Gmina Bystra – Sidzina,

2. Szczegóły pracy komisji konkursowej, o której mowa w ust. 1, określa Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu, stanowiący jego integralną część.

**I ETAP POSTĘPOWANIA**

**§ 3.**

1. Na miesiąc przed terminem rozstrzygnięcia przetargu pisemnego, odbywającego się w ramach etapu I, osoby zainteresowane wzięciem udziału w postępowaniu konkursowym składają swoje oferty w siedzibie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej przy ul. Szpitalnej 22, blok C, pokój nr 103 (Sekretariat).

2. W ofertach, o których mowa w ust. 1, uczestnicy postępowania określają rodzaj działalności, którą zamierzają prowadzić w wynajmowanej części obiektu, określając jednocześnie stawkę kwotową za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz czas trwania umowy najmu, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Spośród nadesłanych ofert oceniane będą wyłącznie te oferty, których przedmiotem jest działalność medyczna, pod pojęciem, którym rozumie się udzielanie świadczeń zdrowotnych, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 30.08.1991r. o zakładach opieki zdrowotnej, a także działalność farmaceutyczną, parafarmaceutyczną (sklepy zielarskie, sklepy ortopedyczne i inne medyczne).

#### **§ 4.**

Spośród oferentów, którzy złożyli oferty w I etapie, komisja przetargowa wybiera ofertę/oferty, zdaniem komisji najkorzystniejszą/e pod względem ekonomicznym oraz pod względem rodzaju działalności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3.

#### **§ 5.**

O wyborze oferty, o której mowa w § 4, komisja przetargowa informuje wszystkich oferentów, którzy złożyli dokumenty w I etapie postępowania konkursowego.

#### **§ 6.**

Wybór oferty, najkorzystniejszej według oceny komisji konkursowej, kończy I etap postępowania.

## **II ETAP POSTĘPOWANIA**

#### **§ 7.**

1. W II etapie postępowania konkursowego, prowadzonego w formie licytacji, mogą wziąć udział wyłącznie osoby zamierzające wynająć powierzchnię użytkową I i II piętra budynku szpitala w Jordanowie pod działalność gospodarczą określoną w ofercie wybranej zgodnie z § 3 do § 6.

2. Informację o terminie i miejscu licytacji komisja konkursowa ogłosi w dzienniku ogólnopolskim, na tablicy ogłoszeń ZOZ Sucha Beskidzka, na tablicach ogłoszeń i stronach internetowych samorządów terytorialnych wymienionych w § 2 ust 1 oraz na stronie internetowej **[www.zozsuchabeskidzka.pl](http://www.zozsuchabeskidzka.pl)**

3. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 2, komisja konkursowa określi rodzaj działalności możliwej do prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach oraz inne warunki formalnoprawne potrzebne do wzięcia udziału w licytacji, przy czym stawka wyjściowa przy licytacji za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalona będzie w wysokości oferty podanej przez oferenta/oferentów, którego oferta została wybrana w I etapie postępowania konkursowego.

### **§ 8.**

Prawo wstępu do pomieszczenia, w którym przeprowadzona będzie licytacja, mają tylko licytanci zamierzający wynająć powierzchnię będącą przedmiotem licytacji.

Osoby biorące udział w licytacji zobowiązane są przy wejściu na salę przedstawić: dokument tożsamości, pełnomocnictwo do reprezentowania zainteresowanego, jeżeli zainteresowany nie bierze udziału w licytacji osobiście, dowód uiszczenia wadium w wysokości 2 000,00 zł.

Osoba zainteresowana może brać udział w licytacji wraz z nie więcej niż jednym pełnomocnikiem.

### **§ 9**

Postępowanie licytacyjne rozpoczyna się od ogłoszenia przez przewodniczącego komisji licytacyjnej przedmiotu licytacji, składu komisji oraz ceny wywoławczej za przedmiot licytacji.

### **§ 10**

Złożenie ważnej oferty przez uczestników licytacji następuje przez ustne podanie proponowanej ceny za przedmiot licytacji.

### **§ 11**

Każdorazowy postępek nie może być niższy od kwoty 1zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### **§ 12**

1. Oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji złożył ofertę korzystniejszą.

2. Zawarcie umowy, według wzoru załączonego w ogłoszeniu o licytacji, następuje z chwilą trzykrotnego ogłoszenia przybicia przez przewodniczącego komisji.

### **§ 13**

1. Organizator licytacji oraz jej uczestnik mogą żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik licytacji w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami.

2. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

## § 14

1. Osoba przystępująca do licytacji zobowiązana jest, pod warunkiem niedopuszczenia do postępowania, do uiszczenia kwoty wadium w wysokości 2 000,00 zł.
2. Jeżeli uczestnik licytacji mimo wyboru jego oferty, uchyla się od jej podpisania, organizator licytacji pobraną sumę zachowuje.
3. W pozostałych przypadkach zapłacone wadium organizator licytacji zwraca niezwłocznie po zakończeniu licytacji w kasie ZOZ Sucha Beskidzka.
4. Jeżeli organizator licytacji uchyla się od zawarcia umowy, uczestnik którego oferta została wybrana może żądać zapłaty kary umownej równej sumie wadium

## § 15

Z chwilą przybicia oferty najkorzystniejszej postępowanie licytacyjne zostaje zakończone.

## REGULAMIN PRACY KOMISJI KONKURSOWEJ

## § 16

1. W skład komisji konkursowej, o której mowa w § 2 ust.1 wchodzi:

- 1) Zespół Opieki Zdrowotnej w Suchoj Beskidzkiej – **1 przedstawiciel**
- 2) Powiat Suski – **1 przedstawiciel**
- 3) Miasto Jordanów – **1 przedstawiciel**
- 4) Gmina Jordanów – **1 przedstawiciel**
- 5) Gmina Bystra-Sidzina – **1 przedstawiciel**

2. Przedstawiciele podmiotów określonych w ust.1. działają na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez organ uprawniony do reprezentowania danej jednostki w stosunkach zewnętrznych.

## § 17

1. Przedstawiciele, o których mowa w §16 wybierają ze swojego grona Przewodniczącego Komisji, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Do zadań Przewodniczącego Komisji należy kierowanie bieżącą pracą komisji mającą na celu przeprowadzenie postępowań, o których mowa w § 3 i 7 Regulaminu. Przewodniczący Komisji przeprowadza również licytację określoną w § 7.

2. Celem przeprowadzenia licytacji, o której mowa w ust.1 zd. 3, Przewodniczący Komisji może upoważnić inną osobę, także spoza grona przedstawicieli określonych w § 16 ust.1.

## **§ 18**

Wybór oferty w I Etapie postępowania następuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

## **§ 19**

Z przebiegu posiedzeń Komisji Konkursowej sporządzany jest każdorazowo protokół, podpisywany przez Przewodniczącego Komisji oraz osobę sporządzającą protokół.

.....  
*miejsowość, data*

.....  
.....  
.....  
*Dane Oferenta*

## Oferta do I Etapu postępowania konkursowego na zagospodarowanie I i II piętra Szpitala w Jordanowie

*Rodzaj działalności:*

.....  
.....  
.....  
.....

Oferent powinien dołączyć do oferty opis szczegółowy dotyczący rodzaju działalności, proponowanych inwestycji lub modernizacji (jako dodatkowy załącznik).

Stawka czynszowa **netto** za **1m<sup>2</sup>**

.....**zł**

.....  
*/słownie/*

Proponowany czas trwania umowy najmu ..... **lat**

.....  
*Podpis Oferenta*

**UMOWA NAJMU (projekt) nr ...../08**

zawarta w dniu ..... w Suchej Beskidzkiej pomiędzy Zespołem Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej reprezentowanym przez :

Z-cę Dyrektora Zespołu mgr Janusza Baczewskiego zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

Panią/Panem ..... zam:.....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą o następującej treści :

**§1**

1. Wynajmujący nieodpłatnie użytkuje budynek – Szpitala w Jordanowie przy ul. Piłsudskiego 79, którego właścicielem jest Starostwo Powiatu Suskiego.
2. Zgodnie z Uchwałą nr ..... Rady Powiatu Suskiego Wynajmujący mocą niniejszej umowy oddaje, a Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 250 m<sup>2</sup> położone w budynku opisanym w §1 ust 1. Szkic sytuacyjny stanowi załącznik nr 1 niniejszej umowy (*do wglądu w siedzibie organizatora konkursu*).
3. W wynajętych pomieszczeniach Najemca będzie prowadził .....
4. Przekazanie lokalu użytkowego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

**§2**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości .....zł za 1m<sup>2</sup> tj. ogółem ..... /słownie: ...../ miesięcznie + VAT.

Do stawki czynszowej zostanie doliczony podatek od nieruchomości.

2. Najemca ponosi opłaty związane z czynszem oraz eksploatacją lokalu, a przede wszystkim obciążają go:

a/ centralne ogrzewanie - 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> + VAT

b/ ciepła woda /podgrzanie/ - 14.00 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań licznika wody)

c/ zimna woda – 2.63 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań licznika wody)

d/ ścieki – 3.37 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT (wg wskazań zużycia wody)

e/ energia elektryczna – wg wskazań licznika 0,48 zł brutto za 1 kWh (po cenach zakupu)

f/ wywóz odpadów komunalnych – 56,14 zł za 1 m<sup>3</sup> + VAT

Zakup i montaż liczników mediów wymienionych w punktach „b”, „c”, „e” nastąpi na koszt najemcy.

3. Ustalony czynsz i opłaty Najemca będzie płacił miesięcznie na podstawie wystawionej faktury w terminie do 14 dni od daty wystawienia w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Suchoj Beskidzkiej nr 37 8128 0005 0000 0521 2000 0010 z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek z faktur z tym, że w razie zwłoki w płatności 2-ch kolejnych faktur umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
4. Ustalony czynsz podlega waloryzacji od 1 kwietnia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez Prezesa GUS za rok ubiegły w zaokrągleniu do jednego miejsca po przecinku.
5. Opłaty, o których mowa w §2 ust 2 ulegają zmianie:
  - a/ z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie energii elektrycznej, zimnej wody , ścieków, wywozu nieczystości stałych
  - b/ z początkiem każdego roku po przeprowadzonej kalkulacji przez Wynajmującego w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
6. Zmiany opłat w tym zakresie nie wymagają zgody Najemcy i aneksowania umowy.

### **§ 3**

Najemca zobowiązany jest do dnia podpisania umowy do okazania Wynajmującemu wszelkich dokumentów rejestracyjnych prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności zaświadczenia o wpisie do właściwego rejestru przedsiębiorców, decyzję o nadaniu nr NIP, REGON a także zezwoleń na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, jeżeli przepisy prawa przewidują konieczność ich uzyskania .

### **§4**

Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do :

- a/ dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu, niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym
- b/ usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
- c/ utrzymania lokalu i jego otoczenia , w tym powierzchni wspólnego użytkowania, w należyłym stanie sanitarno - porządkowym.

### **§5**

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania poleceń Wynajmującego odnośnie usuwania odpadów z prowadzonej działalności.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do przestrzegania wymagań środowiskowych, które stanowią załącznik nr 3 *(do wglądu w siedzibie organizatora konkursu)*

### **§6**

1. Wynajmujący wyraża zgodę Najemcy na dokonanie adaptacji pomieszczeń na potrzeby działalności określonej w §1 pod warunkiem uzgodnienia ich z Wynajmującym
2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać remontów , modernizacji i innych zmian w wynajmowanym pomieszczeniu

**3.** W czasie trwania najmu Najemcę obciążają drobne remonty wynikające z Kodeksu Cywilnego i innych obowiązujących przepisów.

### **§7**

Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności Najemca nie może przedmiot najmu oddawać osobie trzeciej, oraz go podnajmować.

### **§8**

Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z warunków umowy wraz z aneksami.

### **§9**

**1.** Po zakończeniu umowy najmu Najemca winien zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo - odbiorczym sporządzonym przy zawarciu umowy z uwzględnieniem normalnego zużycia a także wykonanego remontu.

Z chwilą rozwiązania umowy najmu ulepszenia, modernizacje i adaptacje dokonane w przedmiocie najmu stają się własnością Wynajmującego.

**2.** Rozliczenie stron związane z rozwiązaniem umowy następuje protokólnie w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

### **§10**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu, powstałych wskutek zdarzeń losowych i innych niezależnych od Wynajmującego.

### **§11**

Najemca ma obowiązek pozostawiać wynajmowane pomieszczenia w stanie zapewniającym bezpieczeństwo obiektu i osób w tym budynku przebywających, w szczególności powinny być zamknięte okna, drzwi /na klucz/, wyłączone urządzenia elektryczne wymagające dozoru, zakręcony dopływ wody.

### **§12**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§13**

Wszelkie ewentualne spory rozpoznawane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

## §14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## §15

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od ..... do .....
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia stron.
3. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy najmu za uprzednim trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez winy Najemcy w okresie trwania umowy, Najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu kosztów poniesionych przy remoncie lokalu w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania umowy najmu.
5. W przypadku rozwiązania przez Najemcę umowy najmu, Najemca traci prawo do zwrotu kosztów poniesionych przy remoncie lokalu
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz bez zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę przy remoncie lokalu, jeżeli Najemca :
  - a/ wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie
  - b/ bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części
  - c/ utrudnia korzystanie z innych lokali, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę z powodów wymienionych powyżej
  - d/ nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych i opłat - zwaloryzowanych w sposób określony w §2 ust 4 ,5.a. i 5.b. umowy.

## §16

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

.....  
Najemca:

.....  
Wynajmujący: