

**OŚWIADCZENIE OFERENTA**

o spełnieniu warunków udziału w przetargu nieograniczonym na wyłonienie Najemcy nieruchomości nr 62 położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24, oznaczonej działką nr 80/33, obręb W-25, o powierzchni lokalu 134 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu 266 m<sup>2</sup> na której posadowiony jest budynek oraz zakup przez wynajmującego wyposażenia przejętego przez ŁSSE S.A., niepodlegającego licytacji komorniczej znajdującego się w tej nieruchomości.

Ja, niżej podpisany występuję w imieniu Oferenta:

Nazwa Oferenta: .....

Adres Oferenta: .....

kontakt tel. .... mail: .....

Oświadczam / Oświadczamy (\*), że:

1. zapoznałem / zapoznaliśmy się (\*) z warunkami przetargu nieograniczonego na najem nieruchomości nr 62 położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24, oznaczonej działką nr 80/33, obręb W-25, o powierzchni lokalu 134 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu 266 m<sup>2</sup>, na której posadowiony jest budynek oraz zakup przez wynajmującego wyposażenia przejętego przez ŁSSE S.A., niepodlegającego licytacji komorniczej znajdującego się w tej nieruchomości, które to warunki podane zostały w ogłoszeniu o przetargu, opublikowane na stronie internetowej ŁSSE S.A. a także w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu,
2. Przyjmuję / przyjmujemy (\*) ww. warunki bez zastrzeżeń,
3. zapoznałem / zapoznaliśmy (\*) się ze stanem faktycznym lokalu oraz wyposażenia objętego sprzedażą i nie wnoszę / wnosimy (\*) do niego zastrzeżeń;
4. jestem / jesteśmy (\*) uprawniony / uprawnieni (\*) do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi;
5. znajduję się / znajdujemy się (\*) w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
6. nie podlegam / nie podlegamy (\*) wykluczeniu z postępowania z powodu:
  - 1) wszczęcia w stosunku do mojej / naszej (\*) firmy postępowania upadłościowego lub ogłoszenia upadłości;
  - 2) zalegania z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne;
  - 3) skazania osób fizycznych, prawnych bądź podmiotów zbiorowych prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
  - 4) orzeczenia przez sąd zakazu ubiegania się, przez podmioty zbiorowe, o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary;
  - 5) złożenia nieprawdziwych informacji mających wpływ na wynik postępowania;
  - 6) niezłożenia oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnienie tych warunków lub złożenia dokumentów zawierających błędy;

.....  
(podpis i pieczęć osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Oferenta)

....., dnia ..... 2017 r.  
(miejsceowość, data)

## UMOWA NAJMU

zawarta w Łodzi w dniu ..... 2017 roku, pomiędzy:

**Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A.** z siedzibą w Łodzi przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, tel. 42 676 27 99, fax: 42 676 27 55, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000014128; NIP: 725-14-86-825; REGON: 471537330, reprezentowaną na podstawie aktualnego odpisu z KRS, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, przez:

.....

.....

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą ..... przy ul. ...., zarejestrowaną ..... NIP:; REGON: reprezentowaną na podstawie .....stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, przez:

.....

zwanym dalej „Najemcą”, a wspólnie Stronami

zważywszy, że

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka gruntu o nr 80/33, o powierzchni 0,0266 ha, położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24, obręb W-25 m., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1M/00301490/5. Teren ten, wraz ze wszystkimi posadowionymi na nim budynkami i budowlami, zwany będzie w dalszej części umowy „**Nieruchomością**”. Plan sytuacyjny Nieruchomości stanowi Załącznik nr 3.
2. Nieruchomość ta zlokalizowana jest w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (ŁSSE), zgodnie z opisem granic ŁSSE stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz.U. z 2008 r. Nr 232 poz. 1554 z późn. zm.);
3. Na części Nieruchomości, wydzielonej do wyłącznego dysponowania przez ŁSSE, zlokalizowany jest budynek nr 62 o powierzchni użytkowej 134 m<sup>2</sup>.

Strony niniejszym postanawiają co następuje:

### § 1 PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem najmu jest teren o powierzchni 266 m<sup>2</sup>, zabudowany budynkiem nr 62 o powierzchni użytkowej 134 m<sup>2</sup>, zwany w dalszej części umowy „**Lokalem**”, a wspólnie „**Przedmiotem Najmu**”
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy teren zabudowany, o którym mowa w §1 pkt 1, na warunkach określonych w niniejszej umowie najmu (zwanej dalej „**Umową**”), na okres zdefiniowany poniżej:

## § 2 OKRES NAJMU

Przedmiot Najmu o którym mowa w §1 pkt 1 oddany zostanie Najemcy w najem na okres 48 miesięcy, począwszy od dnia ..... do ..... („Okres Najmu”).

## § 3 PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Strony ustalają, że Datą Przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy będzie dzień podpisania przez strony **Protokołu Zdawczo-Odbiorczego** lokalu. Najpóźniej w Dacie Przekazania przedstawiciele Stron przeprowadzą inspekcję Lokalu.
2. Jeżeli Najemca nie stawi się na odbiór najmowanego Lokalu w Dacie Przekazania lub jeżeli Najemca odmówi podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, Wynajmujący będzie miał prawo sam podpisać Protokół Zdawczo-Odbiorczy, przy czym data podpisania tego Protokołu będzie uznawana za Datę Przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy, dla celów niniejszej umowy.

## § 4 ZABEZPIECZENIE NAJMU

1. W celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z Umowy Najmu, nie później niż do dnia ..... Najemca dostarczy Wynajmującemu gwarancję bankową („Zabezpieczenie”) nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie o wartości trzymiesięcznego Czynszu, powiększoną o podatek VAT. Zabezpieczenie będzie uwolnione po uregulowaniu przez Najemcę wszystkich należności wynikających z Umowy Najmu.
2. Zabezpieczenie odnawiane będzie przez Najemcę w każdym kolejnym roku Okresu Najmu i dostarczane Wynajmującemu na co najmniej 30 dni przed upływem ważności poprzedniej gwarancji bankowej, przy czym Zabezpieczenie za ostatni rok trwania Umowy Najmu obejmować będzie dodatkowo trzy (3) miesiące po jej wygaśnięciu. Kwota Zabezpieczenia będzie co roku dostosowywana, w celu uwzględnienia corocznej waloryzacji Czynszu.
3. Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z Zabezpieczenia w przypadku jakichkolwiek zaległych płatności (wraz z odsetkami) należnych od Najemcy na podstawie niniejszej Umowy lub jeśli wystąpią szkody po stronie Wynajmującego wskutek naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z jego obowiązków wynikających z Umowy. Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z gwarancji po bezskutecznym upływie czternastodniowego (14) okresu wyznaczonego Najemcy do dokonania płatności lub wykonania zobowiązań.
4. W przypadku wypłaty z gwarancji, Najemca uzupełni gwarancję do wartości aktualnego, trzymiesięcznego Czynszu podwyższonego o podatek VAT w terminie do czternastu (14) dni od daty wypłaty.

## § 5 CZYNSZ

1. W Okresie Najmu Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w zaoferowanej kwocie najmu: ..... netto miesięcznie za Przedmiot Najmu określony w §1 pkt 1.  
Kwota wyżej wskazana nie obejmuje podatku VAT, który zostanie naliczony według obowiązującej stawki („Czynsz”).
2. Począwszy od 1 lipca 2019 r. Czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny („Data Waloryzacji”). Wynajmujący dostarczy wyliczenie takiej waloryzacji w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy wraz z fakturą za czerwiec danego roku.

3. Wynajmujący nie będzie uprawniony do zmiany wysokości Czynszu przez cały okres obowiązywania Umowy Najmu, z zastrzeżeniem punktu 2.
4. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry, w ciągu czternastu (14) dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na tej fakturze. Faktura zostanie wystawiona przez Wynajmującego do 15 dnia danego miesiąca, za który należna jest dana płatność.
5. Zobowiązanie do zapłaty Czynszu rozpocznie się w Dacie Przekazania. Płatność uznaje się za dokonaną w dniu, w którym zostanie ona zaksięgowana na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Jeżeli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ulegnie zmniejszeniu w danym roku, Czynsz za ten rok pozostanie niezmieniony.
7. W ramach opłaty czynszowej Najemca korzystać będzie z urządzonej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej na terenie Kompleksu 3, a Wynajmujący zapewni jej utrzymanie w należytym stanie, przez co należy rozumieć:
  - 1) utrzymanie sieci dróg wewnętrznych wraz z zaporami, parkingów i zieleni (w tym parku):
    - a) sprzątanie i odśnieżanie z częstotliwością umożliwiającą ich ciągłe i właściwe użytkowanie przez Najemcę i jego klientów,
    - b) obowiązkowe kontrole okresowe, naprawy i konserwacja,
    - c) oświetlenie terenu,
  - 2) udostępnianie i utrzymanie w sprawności technicznej zewnętrznej sieci hydrantowej i przeciwpożarowej,
  - 3) monitoring terenu (wjazd i wyjazd z terenu Kompleksu 3).
8. Wykaz usług zapewnionych przez Wynajmującego znajduje się w Załączniku nr 4.
9. Wynajmujący nie pokrywa kosztów związanych z:
  - 1) dostawą, zużyciem i korzystaniem z energii elektrycznej, gazu i wody oraz odprowadzaniem ścieków, które to media będą dostarczane do Lokalu i z których Najemca będzie korzystał indywidualnie, zwanymi dalej „Mediami”,oraz
  - 2) usługami IT,
  - 3) sprzątaniem Lokalu,
  - 4) usługami bieżącego utrzymania wyposażenia i urządzeń wewnętrznych wykorzystywanych samodzielnie przez Najemcę,
  - 5) usługami wywozu śmieci,
  - 6) przystosowaniem Przedmiotu Najmu do własnych potrzeb,w zakresie których Najemca zwrócił będzie odrębne umowy z dostawcami tych usług.
10. Najemca będzie opłacać Wynajmującemu należności z tytułu zużycia wody na podstawie miesięcznych faktur. Zużycie wody w Lokalu będzie ustalane na podstawie odczytów oddzielnych liczników zainstalowanych przez Wynajmującego. Opłata za wodę będzie naliczana w tej samej wysokości, co opłata ponoszona przez Wynajmującego na rzecz dostawcy wody (zgodnie z odczytami liczników). Najemca będzie dokonywać płatności za wodę w ciągu 14 dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego. Najemca będzie ponosić wyłączną odpowiedzialność za konsekwencje wynikające z braku płatności za wodę wraz z odsetkami od kwot zapłaconych przez Wynajmującego, odsetkami karnymi należnymi na rzecz dostawcy wody oraz ewentualnymi opłatami za ponowne przyłączenie. Wynajmujący nie będzie ponosić odpowiedzialności za określone w niniejszym punkcie dostawy wody przez jej dostawcę, poza przerwami w dostawie wody spowodowanymi działaniem lub zaniechaniem Wynajmującego.
11. Najemca deklaruje, że wprowadzone przez niego do urządzeń kanalizacyjnych ścieki przemysłowe nie zawierają substancji szkodliwych dla środowiska wodnego w ilościach powodujących przekroczenie wskaźników zanieczyszczeń, określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych ( Dz. U. 2006 r. Nr 136 poz. 964).
  - 1) W przypadku naliczenia przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Łodzi kary za przekroczenie dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń pobranych ze studzienki

kontrolnej oznaczonej na mapce sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 3, symbolem SK2 i obciążenia tą karą ŁSSE, ŁSSE obciąży Odbiorcę, jako odprowadzającego ścieki przemysłowe do studzienki oznaczonej w/w symbolem – połową naliczonej kary.

- 2) Odbiorca może zwolnić się z obowiązku zapłaty kary, o której mowa w pkt 1, jeżeli wykaże, że wykonane na jego zlecenie przez wyspecjalizowaną firmę badania ścieków odprowadzanych do studzienki kanalizacyjnej, oznaczonej symbolem Sp24 – nie wykazały przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń.
- 3) Badania, o których mowa w pkt .2, aby wywołać przewidziany w tym ustępie skutek, muszą być wykonane:
  - a) w przypadku kary naliczonej w związku z przekroczeniem ujawnionym w trakcie wewnętrznej kontroli dokonywanej przez ŁSSE,
    - na próbkach ścieków pobranych w ostatni piątek miesiąca maja i ostatni piątek miesiąca listopada, a w przypadku, gdy wskazane dni są dniami wolnymi od pracy – w ostatni dzień roboczy poprzedzający taki dzień – tj. w dniu, w którym pobierane będą próbki do badań w ramach wewnętrznej kontroli dokonywanej przez ŁSSE,
  - b) w przypadku kary naliczonej w związku z kontrolą dokonywaną przez ZWiK Sp. z o.o. w Łodzi,
    - na próbkach pobranych w dniu takiej kontroli, o którym ŁSSE zawiadomi Odbiorcę niezwłocznie, w dniu otrzymania takiej informacji od ZWiK Sp. z o.o.

## **§ 6 UŻYTKOWANIE I UTRZYMANIE PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu do prowadzenia w nim działalności polegającej na .....
2. Najemca po Dacie Przekazania Przedmiotu Najmu określonej w § 3 pkt 1 nie dokona żadnych zmian konstrukcyjnych ani przeróbek czy adaptacji Lokalu, ani jakichkolwiek zmian w instalacjach elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych lub mechanicznych, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zobowiązany będzie do wykonania na swój własny koszt wyłącznie: (i) napraw usterek powstałych w Lokalu wskutek wad fizycznych istniejących w Dacie Przekazania, bądź które powstały po przekazaniu ze względu na stan pierwotny Lokalu na ten dzień, lub (ii) istotnych napraw w obrębie dachu, ścian zewnętrznych i fundamentów oraz istotnych napraw głównych instalacji Lokalu (przy czym do głównych instalacji zaliczają się: instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna: oświetlenia i gniazd wtykowych, wentylacyjna ) lub (iii) naprawy usterek powstałych z winy Wynajmującego.

## **§ 7 PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Po wcześniejszym uzgodnieniu z Najemcą oraz w obecności jego przedstawiciela, Wynajmujący będzie uprawniony do wstępu na teren Lokalu w celu:
  - 1) przeprowadzenia inspekcji i sprawdzenia stanu Lokalu lub jakichkolwiek innych części budynku,
  - 2) przeprowadzenia napraw lub konserwacji, przeglądów okresowych, czyszczenia, przeróbek, wymiany, zainstalowania lub przyłączenia urządzeń i przewodów zasilających budynek,
  - 3) wykonania na koszt Najemcy czynności naprawczych lub usunięcia szkód spowodowanych działaniem lub zaniechaniem Najemcy,
  - 4) wykonania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
  - 5) dokonania odczytu liczników na wodę znajdujących się wewnątrz Lokalu.
2. W sytuacjach nagłych, stanowiących zagrożenie np. dla konstrukcji budynku lub bezpieczeństwa znajdujących się w nim osób, Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia na teren Lokalu w dowolnym momencie, bez konieczności uprzedniego powiadomienia Najemcy. Podczas takiego pobytu, Wynajmujący zobowiązuje się działać z należytą starannością, aby nie powodować zakłóceń w działalności Najemcy, większych niż okaże się to konieczne dla usunięcia przyczyny zagrożenia.

3. Prawo do wstępu na teren Lokalu w przypadkach określonych w punktach 1 i 2 powyżej, dotyczyć będzie także osób upoważnionych do tego przez Wynajmującego lub działających na jego zlecenie, w tym jego pracowników, rzeczoznawców i podwykonawców.
4. W Okresie Najmu Wynajmujący uprawniony będzie do przeprowadzania wszelkich prac budowlanych i remontowych, przeróbek lub innych prac na terenie oraz do swobodnego i niezakłóconego użytkowania wszelkich istniejących instalacji znajdujących się na terenie Lokalu i obsługujących budynek.
5. W Okresie Najmu Wynajmujący zobowiązany będzie:
  - 1) zapewnić Najemcy niezakłóconą i wyłączną możliwość korzystania z Lokalu (chyba, że te zakłócenia są wyraźnie dozwolone na podstawie niniejszej Umowy),
  - 2) świadczyć i udostępniać usługi wskazane w Załączniku nr 4, zgodnie z zasadami należytego zarządu nieruchomościami,
  - 3) ubezpieczyć budynek na zasadach komercyjnych w szczególności od ryzyka zniszczenia i pożaru, a także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich (za wyjątkiem szkód spowodowanych przez Najemcę); zakres ubezpieczenia nie obejmie środków trwałych Najemcy znajdujących się w Lokalu, co do których Najemca zobowiązany będzie zawrzeć odrębną umowę ubezpieczenia.

## **§ 8 OBOWIĄZKI I PRAWA NAJEMCY**

1. Przez cały Okres Najmu Najemca zobowiązany będzie:
  - 1) opłacać Czynsz i uiszczać opłatę za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, w terminach ich wymagalności oraz w sposób określony w niniejszej umowie;
  - 2) nie wykorzystywać Lokalu na działalność inną niż określona w niniejszej umowie,
  - 3) utrzymywać porządek i czystość w Lokalu oraz na terenie Przedmiotu Najmu,
  - 4) zawiadamiać Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich szkodach i awariach zaistniałych na terenie Lokalu i konieczności przeprowadzenia napraw,
  - 5) nie wykonywać bez wiedzy i pisemnej zgody ŁSSE żadnych zmian, adaptacji ani przeróbek w Lokalu.
2. Najemca zobowiązany będzie powiadomić bez uzasadnionej zwłoki Wynajmującego o wszelkich pracach naprawczych, które należy wykonać w Lokalu, których koszty ponosi Wynajmujący, pod rygorem odpowiedzialności za uszkodzenie, które może powstać w związku z nimi i za które Wynajmujący w żadnym wypadku nie będzie ponosił odpowiedzialności w razie braku pisemnego powiadomienia.
3. Jeżeli dana Strona nie wykona swoich obowiązków w zakresie czynności naprawczych lub konserwacyjnych w wyznaczonym terminie po otrzymaniu pisemnego wezwania drugiej Strony do wykonania naprawy lub czynności, Strona wzywająca będzie mieć prawo przeprowadzenia działań naprawczych lub konserwacyjnych we własnym zakresie i obciążenia drugiej Strony udokumentowanymi i uzasadnionymi kosztami takiej naprawy.
4. Najemca zakupi wyposażenie niepodlegające licytacji komorniczej, którego spis stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy, za cenę ogółem netto ..... plus należny podatek VAT, zgodnie z przedstawioną ofertą z dnia ....., na konto wskazane na fakturze VAT w terminie do dnia .....

## § 9 PRZERÓBKI

1. Najemca nie będzie mieć prawa do dokonania żadnych przeróbek, zmian, ulepszeń w Lokalu poza przeróbkami, zmianami lub ulepszeniami, na które Wynajmujący wyrazi pisemną zgodę przed ich przeprowadzeniem, po przedstawieniu odpowiednich projektów przez Najemcę.
2. Jeżeli przeróbki, zmiany lub ulepszenia jakie przeprowadzić będzie chciał Najemca, w ocenie Wynajmującego spowodować mogą utratę lub pogorszenie warunków jakiejkolwiek gwarancji udzielonej uprzednio w odniesieniu do budynku, (przy czym ostateczną decyzję o tym podejmuje Wynajmujący), naruszenie elementów konstrukcyjnych budynku lub też w jakikolwiek sposób mogą zakłócić funkcjonowanie instalacji systemowych, Najemca zobowiązany będzie do skorzystania z usług:
  - 1) wykonawcy, który udzielił tej gwarancji, chyba że inny wykonawca udzieli gwarancji, która zastąpi poprzednią gwarancję w pełnym zakresie lub
  - 2) w pozostałych przypadkach wykonawcy wskazanego przez Wynajmującego.
3. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia pkt 1, niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia od Wynajmującego, Najemca będzie obowiązany przywrócić Lokal do stanu, w jakim znajdował się on przed naruszeniem. Jeżeli Najemca nie przywróci niezwłocznie Lokalu do stanu poprzedniego, Wynajmujący będzie mieć prawo przywrócić Lokal do takiego stanu i obciążyć Najemcę wszystkimi kosztami z tym związanymi.
4. W trakcie prowadzenia prac, Najemca: (i) będzie przestrzegał (oraz zapewni aby jego wykonawcy i pracownicy, za których Najemca ponosi odpowiedzialność, przestrzegali) wszystkich instrukcji Wynajmującego, w celu minimalizacji zakłóceń w działalności Wynajmującego w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie Lokalu i w jego obrębie, (ii) naprawi na własny koszt wszelkie szkody powstałe na terenie Lokalu w wyniku przeprowadzenia tych prac oraz (iii) zapewni Wynajmującemu rekompensatę z tytułu wszelkich kosztów, roszczeń, postępowań, strat i szkód, jakie poniósł Wynajmujący w związku z przeróbkami Najemcy. W trakcie prowadzenia przeróbek Najemca będzie posiadał ubezpieczenie robót budowlanych związanych z wykonywaniem przeróbek. Wynajmujący może uzależnić wydanie zgody na wykonanie przeróbek od wcześniejszego wykupienia przez Najemcę odpowiednich ubezpieczeń.
5. Niezależnie od powyższych postanowień, Najemca będzie zobowiązany do ubezpieczania wszelkich nowych instalacji, ulepszeń i zmian lub elementów dodatkowych Lokalu od wszelkich ryzyk budowlanych, na zasadach i warunkach zatwierdzonych przez Wynajmującego.
6. Najemca będzie zobowiązany do usunięcia wszelkich przeróbek wprowadzonych w Lokalu po Dacie Przekazania do daty rozwiązania Umowy Najmu włącznie, chyba że Strony uzgodnią inaczej.

## § 10 UBEZPIECZENIE

1. Wynajmujący wykupi ubezpieczenie obejmujące budynek (z wyłączeniem ochrony ubezpieczeniowej ruchomości znajdujących się na terenie Lokalu, a będących własnością Najemcy) na zasadach komercyjnych, w szczególności od ryzyka zniszczenia i pożaru, a także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich (za wyjątkiem szkód spowodowanych przez Najemcę). Wynajmujący będzie zobowiązany utrzymać ubezpieczenie przez Okres Najmu. Składki ubezpieczeniowe będą uiszczane przez Wynajmującego, a Najemca będzie partycypował w kosztach ubezpieczenia w ramach Czyszu.
2. Najemca będzie zobowiązany zawrzeć ubezpieczenie, na własny koszt i na cały Okres Najmu, ruchomości znajdujących się w Lokalu oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim wskutek działalności Najemcy w lokalu.
3. Każda ze Stron, na wezwanie drugiej Strony, będzie zobowiązana przedstawić polisę ubezpieczeniową lub odpowiednie zaświadczenie potwierdzające wykup polis i płatność składek ubezpieczeniowych.

4. Obydwie Strony będą zobowiązane bezzwłocznie podjąć odpowiednie środki w ramach zakresu obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, które będą konieczne w celu zapobieżenia szkodom lub ograniczenia zakresu szkód w Lokalu. Ponadto, Wynajmujący i Najemca będą zobowiązani bezzwłocznie powiadomić drugą Stronę o wystąpieniu takiej szkody lub zdarzenia bądź też ryzyku ich wystąpienia.

#### **§ 11 PODNAJEM I PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW**

1. Najemca nie przeniesie swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inną osobę ani też nie podnajmie lub odda w bezpłatne użytkowanie Lokalu bądź jakiegokolwiek jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku wyrażenia przez Wynajmującego zgody na podnajem, Najemca nadal będzie odpowiedzialny wobec Wynajmującego za wszystkie swoje zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy.

#### **§ 12 WYPOWIEDZENIE STOSUNKU NAJMU I ZWROT LOKALU**

1. Stosunek najmu wygasa z upływem Okresu Najmu, chyba że wcześniej którakolwiek ze Stron wypowie stosunek najmu na zasadach i w przypadkach określonych w punktach 2. i 3.
2. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia Umowy Najmu z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, bez podania przyczyny.
3. Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia Umowy Najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, wówczas, gdy:
  - 1) Najemca opóźniać się będzie z płatnością Czynszu lub należności za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków przez okres co najmniej dwóch pełnych okresów płatności a Wynajmujący powiadomił Najemcę w formie pisemnej o swoim zamiarze wypowiedzenia Umowy, wyznaczając dodatkowy czternastodniowy (14.) termin na dokonanie płatności całego Czynszu lub należności za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, z których płatnością zalegać będzie Najemca i który to okres bezskutecznie upłynął, tj. Najemca nie uiszczył całej zaległości. Po bezskutecznym upływie czternastodniowego (14) terminu do spłaty całego zadłużenia, Wynajmujący będzie też uprawniony do odcięcia dostaw wody i odprowadzania ścieków do Lokalu;
  - 2) Najemca nie dokona pełnej naprawy szkody na Lokalu spowodowanej przez Najemcę, na swój własny koszt, w terminie zasadnie wyznaczonym przez Wynajmującego, po otrzymaniu przez Najemcę powiadomienia Wynajmującego o takim zdarzeniu;
  - 3) Najemca wykorzystywał będzie Lokal w sposób niezgodny z umówionym użytkowaniem i przeznaczeniem i nie zaprzestanie takiego użytkowania pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania takich działań w terminie piętnastu (15) dni lub jeżeli Najemca wykorzystywał będzie Lokal w sposób, który może powodować jego uszkodzenie lub zniszczenie;
  - 4) Najemca będzie działał wbrew postanowieniom § 11 pkt 1 i nie zaprzestanie jego naruszania w terminie piętnastu (15) dni od dnia, w którym zostanie wezwany do tego przez Wynajmującego;
  - 5) Najemca nie zapłaci lub nie uzupełni bądź ponownie nie ustanowi Zabezpieczenia, zgodnie § 4 pkt 1 i 2., pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu piętnastu (15) dni przez Wynajmującego.
4. Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu, z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, bez podania przyczyny.
5. Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli:
  - 1) Lokal okaże się istotnie niezdatny do użytkowania w umówiony sposób lub sposób zgodny z jego przeznaczeniem, z przyczyn innych niż leżące po stronie Najemcy a Wynajmujący



podejmie działań w usunięciu takiej nieprawidłowości w terminie trzydziestu (30) dni roboczych od wezwania Najemcy.

- 2) Wynajmujący będzie zobowiązany do świadczenia usług lub wykonania napraw zgodnie z Umową Najmu i uchybi temu obowiązkowi więcej niż dwa razy w okresie jednego roku (chyba, że takie uchybienie powstanie wskutek siły wyższej lub przyczyn pozostających poza kontrolą Wynajmującego lub z winy Najemcy) i nie naprawi takiego uchybienia pomimo pisemnego wezwania Najemcy szczegółowo opisującego uchybienie.
6. Po wykonaniu wszystkich prac mających na celu przywrócenie Lokalu do stanu w Dacie Przekazania oraz napraw koniecznych zgodnie z Umową Najmu, Najemca zwróci Lokal Wynajmującemu, w stanie zdatności do najmu, z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z działalności Najemcy. Najemca zwróci również Wynajmującemu wszystkie zestawy kluczy i dokumentacji, które – zgodnie z regulacjami, warunkami polis ubezpieczeniowych lub gwarancji - powinny być przechowywane przez właściciela obiektu. Najemca będzie miał prawo i obowiązek usunąć wszelkie wyposażenie zamontowane na własny koszt lub przechowywane na terenie Lokalu. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty za ulepszenia dokonane na terenie Przedmiotu Najmu i pozostawione przez Najemcę.
7. Zwrot Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpi w dniu roboczym przypadającym najpóźniej w ostatnim dniu Okresu Najmu.
8. Jeżeli Najemca nie zwolni Lokalu zgodnie z punktem 5, Wynajmujący będzie miał prawo do otrzymania kary umownej w wysokości 150% (stu pięćdziesięciu procent) Czynszu za pierwszy miesiąc bezumownego użytkowania Lokalu oraz 200% (dwustu procent) Czynszu za każdy kolejny miesiąc bezumownego użytkowania Lokalu. Taka kara umowna zostanie naliczona proporcjonalnie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu przez Najemcę.
9. Najemca będzie ponosił odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie szkody i zniszczenia Lokalu Biurowego w zakresie, w jakim takie szkody lub zniszczenia zostały spowodowane przez Najemcę, jego klientów, gości lub wykonawców bądź podwykonawców.

### § 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejsza umowa podlega przepisom prawa polskiego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie uprzednie ustne lub pisemne porozumienia między Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu.
5. Wszelkie powiadomienia i inna korespondencja skierowane do każdej ze Stron będą doręczane drugiej Stronie osobiście, listem poleconym lub kurierem na następujące adresy:

**Do Najemcy:**

.....

.....

.....

**Do Wynajmującego:**

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

90-349 Łódź

ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G

Każda ze Stron może skutecznie zmienić adres korespondencyjny wyłącznie w drodze pisemnego powiadomienia o tym fakcie, doręczonego drugiej Stronie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej umowie. Zmiana adresu stanie się skuteczna na dzień doręczenia powiadomienia o takiej zmianie.

W przypadku naruszenia obowiązku powiadomienia o zmianie adresu, wszelka korespondencja doręczona na poprzedni adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.

**ZAŁĄCZNIKI DO NINIEJSZEJ UMOWY:**

Załącznik nr 1 – KRS Wynajmującego

Załącznik nr 2 – KRS lub CEiDG Najemcy

Załącznik nr 3 – Plan nieruchomości

Załącznik nr 4 – Wykaz usług objętych Kosztami Eksploatacyjnymi

Załącznik nr 5 – Spis wyposażenia niepodlegającego licytacji komorniczej

**W imieniu Wynajmującego:**

**W imieniu Najemcy:**

....., dnia ..... 2017 r.

**FORMULARZ OFERTOWY**

Zamawiający:

**Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.****90-349 Łódź, ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G**

Ofertent:

.....

.....

(pełna nazwa Oferenta)

.....

.....

(adres Oferenta)

.....

(nr telefonu)

.....

(e-mail)

W odpowiedzi na zaproszenie do wzięcia udziału w przetargu nieograniczonym na wyłonienie Najemcy nieruchomości nr 62 położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24, oznaczonej działką nr 80/33, obręb W-25, o powierzchni lokalu 134 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu 266 m<sup>2</sup> na której posadowiony jest budynek oraz zakup przez wynajmującego wyposażenia przejętego przez ŁSSE S.A., niepodlegającego licytacji komorniczej znajdującego się w tej nieruchomości.

1. Oferowana przez nas cena miesięcznego czynszu za najem budynku nr 62 przez okres 48 miesięcy wynosi:

netto: ..... PLN

(słownie: .....);

brutto: ..... PLN

(słownie: .....);

2. Oferowana przez nas cena zakupu wyposażenia, przejętego przez ŁSSE S.A., niepodlegającego licytacji komorniczej znajdującego się w tej nieruchomości wynosi:

netto: ..... PLN

(słownie: .....);

brutto: ..... PLN

(słownie: .....);

Łącznie suma pkt.1 i 2 wynosi:

netto: ..... PLN

(słownie: .....);

brutto: ..... PLN

(słownie: .....)

3. Proponowany termin rozpoczęcia okresu najmu: .....

4. Do oferty dołączamy następujące dokumenty wymagane przez Zamawiającego:
- 1) oświadczenie o spełnieniu przez nas warunków podstawowych dopuszczenia do udziału w postępowaniu (wypełniony i podpisany druk załącznika nr 4);
  - 2) zaakceptowany wzór umowy na wykonanie zamówienia (podpisany na wszystkich stronach przez osoby uprawnione do występowania w imieniu Oferenta (druk załącznika nr 5 do zaproszenia);
  - 3) odpis z właściwego rejestru stwierdzający status prawny, miejsce rejestracji oraz zakres prowadzonej działalności gospodarczej;
1. Termin związania ofertą: przez okres 30 dni od daty upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na składanie ofert.
2. Oświadczenie:
- 1) informujemy, że zapoznaliśmy się z przedmiotem najmu i warunkami zamówienia;
  - 2) dokonaliśmy wizji lokalnej obiektu;
  - 3) zapoznaliśmy się ze stanem technicznym przedmiotu najmu,
  - 4) do dokumentów dotyczących niniejszego zamówienia, a w szczególności do zapisów wzoru umowy nie wnosimy żadnych zastrzeżeń;
  - 5) w przypadku wybrania do realizacji naszej oferty, zobowiązujemy się do wykonania zamówienia zgodnie z warunkami zapisanymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu oraz we wzorze umowy na najem;
  - 6) w przypadku powierzenia nam do realizacji tego zamówienia, zobowiązujemy się do zawarcia umowy w miejscu i terminie określonym przez Zamawiającego w piśmie akceptującym.

.....  
(podpis i pieczęć osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Oferenta)

....., dnia ..... 2017 r.  
(miejscowość, data)