

REGULAMIN KONKURSU OFERT NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1

Organizator

Konkurs ofertowy jest organizowany przez Prezesa Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Swarzędzu

§ 2

Miejsce przeprowadzenia konkursu

Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie STBS przy ul. Wrzesińskiej 13 w Swarzędzu.

§ 3

Terminy konkursu

1. Oferty można składać w siedzibie STBS przy ul. Wrzesińskiej 13 w Swarzędzu **od dnia 05 listopada do dnia 20 listopada godz. 15.00**
2. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.
3. Otwarcie ofert na najem lokali użytkowych odbędzie się w siedzibie STBS przy ul. Wrzesińskiej 13 w Swarzędzu **w dniu 21 listopada 2014r. godz. 10.00**. W części otwartej konkursu Komisja Konkursowa przyjmuje oświadczenia lub wyjaśnienia zgłaszane przez oferentów.

§ 4

Warunki uczestnictwa w konkursie

Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym regulaminie – oferty nie spełniające wymogów konkursu ofert nie będą rozpatrywane.

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest:
 - 1) wniesienie wadium,
 - 2) złożenie oferty według wzoru wraz z wymaganymi załącznikami - dokumentami identyfikującymi firmę oraz z kopią dowodu wpłaty wadium.
2. Oferent składa ofertę wraz z załącznikami i potwierdzeniem wpłaty wadium w zamkniętej kopercie formatu A4. Na kopercie należy umieścić napis „OFERTA” oraz informacje:
 - 1) nazwa oferenta,
2. Podczas składania oferty należy okazać oryginał dowodu wpłaty wadium.

3. Oferent ma prawo do zmiany swojej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonej oferty na dany lokal.

§ 5 Oferta

1. Oferta powinna zawierać:

- 1) Wskazanie lokalu, o który ubiega się oferent;
- 2) imię i nazwisko oraz adres oferenta, albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, adres do korespondencji, telefon kontaktowy,
- 3) nr NIP/REGON,
- 4) określenie rodzaju planowanej działalności w lokalu,
- 5) oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu – zapisane liczbowo i słownie (brak możliwości stawki wariantowej!),
- 6) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, przykładowym wzorem umowy najmu oraz regulaminem konkursu i przyjęciem ich warunków bez zastrzeżeń,
- 7) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu, przy zachowaniu zasady jawności postępowania konkursowego i wyniku konkursu,
- 8) oświadczenie oferenta, że nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych lub w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczych oraz, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji lub upadłości,
- 9) zobowiązanie oferenta do dostarczenia przed podpisaniem umowy - aktu notarialnego o zobowiązaniu się do dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego,
- 10) zobowiązanie oferenta do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości **trzymiesięcznych opłat czynszowych + VAT** przed podpisaniem umowy najmu, przy czym wadium nie podlega zaliczeniu na poczet kaucji,
- 11) określenie sposobu ewentualnego zwrotu wadium w przypadkach określonych w zasadach konkursu.
- 12) podpis oferenta i datę sporządzenia oferty.

2. Do oferty należy załączyć następujące dokumenty:

- 1) kopia dowodu osobistego oferenta potwierdzone przez niego za zgodność z oryginałem oraz oświadczenie oferenta, że rozpoczyna dopiero działalność gospodarczą (dotyczy rozpoczynających działalność gospodarczą),
- 2) kopie decyzji o nadaniu nr NIP i zaświadczenia o nadaniu nr REGON - potwierdzone przez oferenta za zgodność z oryginałem lub zobowiązanie się do dostarczenia tych dokumentów przed podpisaniem umowy,
- 3) kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem dokumentu potwierdzającego prowadzenie działalności gospodarczej z datą wystawienia nie przekraczającą 3 miesięcy przed datą złożenia oferty (zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z KRS, itp.) lub zobowiązanie się oferenta do dostarczenia tego dokumentu przed podpisaniem umowy;

- 4) kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem umowy spółki lub statutu - w przypadku osób prawnych,
 - 5) kopie potwierdzone przez oferenta za zgodność z oryginałem aktualnych zaświadczeń z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z płatnościami **wg stanu na datę ogłoszenia konkursu** lub oświadczenie o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem się dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy (nie dotyczy rozpoczynających działalność gospodarczą);
 - 6) oryginał lub kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy – wraz z kopią dowodu osobistego pełnomocnika;
 - 7) kopia potwierdzona przez oferenta za zgodność z oryginałem dowodu wpłaconego wadium.
3. Wzór oferty stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu. **Za ważną uznaje się jedynie ofertę złożoną na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Oferent może wypełnić druk ręcznie lub komputerowo. Zmiana treści wzoru formularza ofertowego skutkuje odrzuceniem oferty.**

§ 6 Związanie ofertą

Oferent jest związany ofertą w ciągu 60 dni od dnia jej złożenia.

§ 7 Ważność konkursu

Wybór może odbyć się, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o konkursie.

§ 8 Wadium

1. Wysokość wadium to 1.500 zł za lokal na który została złożona oferta.
2. Wadium można wnieść **wyłącznie przelewem** na konto STBS
92 1090 1450 0000 0000 4501 2322
W takim przypadku za datę wpłaty przyjmuje się datę uznania przez bank rachunku STBS.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet czynszu.
5. W przypadku - gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta - oferent, który wygrał konkurs, nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od daty wywieszenia Komunikatu Prezesa Zarządu STBS o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zwraca się przelewem na wskazane przez nich konto nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia wywieszenia Komunikatu Prezesa STBS o rozstrzygnięciu konkursu.
7. W przypadku przekroczenia terminu określonego w ust. 6 wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.

§ 9

Lokale do wynajęcia

1. W celu obejrzenia lokalu oraz zapoznania się z jego stanem technicznym należy zgłaszać się do siedziby STBS, ul. Wrzesińska 13 w Swarzędzu.

§ 10

Pakiet konkursowy

1. Informacja o konkursie wraz z dokumentacją jest udostępniona na tablicach ogłoszeń w siedzibie STBS oraz na stronie internetowej www.bip.swarzedz.pl
2. Informacje o konkursie wraz z dokumentacją można otrzymać w siedzibie STBS, ul. Wrzesińska 13 w Swarzędzu.
3. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu. Warunki umowy nie podlegają negocjacom.

§ 11

Wybór oferty

1. Spośród ofert spełniających wymogi konkursu ofert komisja konkursowa dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu za lokal.
2. Zakres i tryb pracy Komisji Konkursowej określa Zarządzenie Prezesa STBS.
3. **W przypadku rezygnacji wybranego oferenta lub nie podpisania, z innych przyczyn niezależnych od Wynajmującego, umowy najmu z oferentem, który wygrał konkurs, Komisja Konkursowa ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia konkursu. Wówczas kolejny wybrany oferent zobowiązany jest ponownie wnieść wadium.**

§ 12

Komunikaty

1. **Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu** zostanie wywieszony na tablicy ogłoszeń STBS ul. Wrzesińska 13 w Swarzędzu w terminie **7 dni** kalendarzowych od daty otwarcia ofert.
2. W terminie **3 dni roboczych** od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu, uczestnik konkursu może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Prezesa Zarządu STBS.
3. Prezes rozpatruje skargę w terminie **3 dni roboczych** od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu ulegają wstrzymaniu.
4. **Komunikat Prezesa STBS o ostatecznym wyniku konkursu** zostanie umieszczony na stronie internetowej swarzedz.pl i na tablicy ogłoszeń STBS niezwłocznie po rozpatrzeniu ewentualnych skarg.
5. Podstawą do wydania kluczy do lokalu stanowi dostarczenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

§ 13
Kaucja

Przed podpisaniem umowy najmu oferent zobowiązany jest uiścić kaucję w wysokości określonej w § 5 ust. 1 pkt 10 na konto bankowe, wskazane w § 8 ust. 2.

§ 14
Umowa

1. Umowę najmu z oferentem, który wygrał konkurs ofert, zawiera w imieniu Wynajmującego Prezes Zarządu STBS.
2. Przy podpisaniu umowy najmu oferent zobowiązany jest okazać dowód wpłaty kaucji i oryginały dokumentów, których kopie zostały dołączone do oferty, jak również tych dokumentów, do których dostarczenia zobowiązał się zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2, 3 i 5 oraz aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

§ 15
Czynsz

Czynsz płatny jest **od dnia podpisania umowy**.

§ 16
Prawa organizatora

Prezes Zarządu STBS zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.

**Załącznik Nr 1 do Regulaminu konkursu ofert
z dnia 04 listopada 2014 roku**

* *Oferta winna być wypełniona czytelnie pismem drukowanym lub maszynowym*

** *niepotrzebne skreślić*

OFERTA

na najem lokalu użytkowego

usytuowanego w Swarzędzu przy ul. Wrzesińskiej 2

W tym miejscu, poniżej, należy precyzyjnie wskazać pomieszczenie wg opisu w ogłoszeniu o konkursie

.....

1. DANE PODSTAWOWE:

Imię i nazwisko / nazwa / Oferenta
Nr NIP / Regon
Adres / siedziba Oferenta
Adres korespondencyjny
Telefon, faks, tel. komórkowy
Miejsce i czas zapoznania się ze stanem technicznym lokalu
Proponowana stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu (bez podatku VAT), będącego przedmiotem oferty PLN/m ² powierzchni użytkowej słownie:.....
Proponowana branża prowadzonej działalności

2. DO OFERTY ZAŁĄCZAM OBOWIĄZKOWO WYMAGANE N/W DOKUMENTY
(w zależności od charakteru podmiotu):

- 1) kopia potwierdzenia wpłaty wadium,
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)

3. Szkicowy opis dotyczący sposobu zagospodarowania lokalu i prowadzonej w nim działalności. Przewidywany zakres prac, jakie oferent zamierza wykonać w lokalu oraz przybliżony czas trwania robót:

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

4. Dane personalne osób upoważnionych do podpisania umowy:

Imiona i nazwisko

Imiona rodziców

Adres zamieszkania

Nr dowodu osobistego PESEL

NIP

5. Oświadczenia

Oświadczam, że zapoznałem/am się z regulaminem konkursu na wynajem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz, położonego w Swarzędzu przy ul. Wrzesińskiej 2, trybem odbioru wadium i tekstem przykładowej 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/a o zmianę stawki czynszu ustalonej w konkursie.

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 i po zakończeniu umowy najmu, roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu, w celu rozpoczęcia w nim działalności.

Oświadczam, że oferent nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych lub w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczych, o których mowa w przepisach o udostępnianiu informacji gospodarczych oraz, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji lub upadłości.

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

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

Zobowiązuję się do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości *trzymiesięcznych opłat czynszowych* + VAT przed podpisaniem umowy najmu.

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 10 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy.

W przypadku przysługiwania mi zwrotu wadium w sytuacjach określonych w zasadach konkursu ofert, proszę o przelanie wadium wpłaconego przeze mnie w dniu w kwocie na następujący rachunek bankowy:

Właściciel rachunku

Nr rachunku

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 lokalu użytkowego.

Swarzędz, dnia

**czytelny podpis oferenta
(pieczętka firmy)**

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu roku w Swarzędzu pomiędzy:
Swarzędzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Swarzędz
ul. Wrzesińska 13 NIP: 777-17-40-193 REGON: 630776997 KRS: 0000099434
reprezentowanym przez Prezesa Jacka Jędrzejczyka,
zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM,

a

Panem/Panią

zam.:

nr NIP, nr REGON

prowadzącym/cą działalność na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej
prowadzonej przez pod nr

zwanym/ną dalej NAJEMCĄ,

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Zarządcą lokalu użytkowego, zwanego dalej „lokałem”, położonego w Swarzędzu przy ul. Wrzesińskiej 2.
2. Powierzchnia lokalu wynosi metrów kwadratowych.
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
4. Najemca oświadcza, że jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.).
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.

§ 2

1. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY, a NAJEMCA przyjmuje lokal do używania od dnia protokolarnego przekazania lokalu, przy czym ewentualna zwłoka NAJEMCY w przyjęciu lokalu nie modyfikuje okresu obowiązywania umowy wskazanego w § 11 ust. 1.
2. Plan lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu zostanie dokonany w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany jako pomieszczenie biurowe na prowadzenie działalności , Zmiana wykorzystania lokalu określone w ust. 1 wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej.

Obowiązki i prawa stron

§ 4

1. WYNAJMUJĄCY dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających NAJEMCY korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem NAJEMCY, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku NAJEMCY znajdującym się w lokalu oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez NAJEMCĘ osobom trzecim. Skutki szkody usuwa NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1. NAJEMCA zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy,
 - 2) dbałości o estetykę i wystrój budynku,
 - 3) przestrzegania porządku i czystości w obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 4) przestrzegania obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności, opisanej w § 3,
 - 5) niedokonywania bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza lokalu,
 - 6) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
 - 8) nie umieszczania na obiekcie oraz na terenie nieruchomości szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń NAJEMCY oraz osób trzecich bez uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 9) pisemnego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonanej innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby NAJEMCY – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania.
2. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokalu wraz z towarami spoczywa wyłącznie na NAJEMCY i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
 3. WYNAJMUJĄCY nie ponosi również odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia NAJEMCY znajdującego się przed lokalem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

§ 6

1. NAJEMCA zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie pełnej adaptacji i wyposażenia technicznego wynajmowanego lokalu.
2. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA obowiązany jest:

- 1) niezwłocznie powiadomić o tym WYNAJMUJĄCEGO na piśmie,
- 2) udostępnić WYNAJMUJĄCEMU swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście 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. W przypadku zaniechania lub zwłoki w dokonaniu napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt WYNAJMUJĄCEGO i według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić ją z czynszu.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania 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 pkt 1.

Czynsz

§ 8

1. NAJEMCA z tytułu najmu lokalu zobowiązany jest płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz w wysokości ... zł (słownie: ... złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie.
2. Ogółem czynsz z tytułu najmu lokalu wynosi ... zł miesięcznie.
3. Czynsz, określony w ust. 1 i 2 nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie dodany według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 2 i 3 płatny jest w terminie oznaczonym na fakturze w kasie STBS lub na konto WYNAJMUJĄCEGO nr 92 1090 1450 0000 0000 4501 2322 niezależnie od otrzymania przez NAJEMCĘ faktury.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie WYNAJMUJĄCY będzie naliczał ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
6. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Do doręczania faktur stosuje się odpowiednio postanowienia § 17 ust. 3.
8. Czynsz, określony w ust. 1 i 2 podlega waloryzacji raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
9. Zmiana wysokości czynszu obowiązuje od miesiąca stycznia każdego roku i jest dokonywana w formie pisemnego powiadomienia NAJEMCY. Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy.

10. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez NAJEMCĘ z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez NAJEMCĘ wpłaty WYNAJMUJĄCY ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.

§ 9

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 8, NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO opłat z tytułu pobranej wody w/g wskazań licznika, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Aquanet.
Opłata za wywóz nieczystości stały uiszczana będzie indywidualnie wg złożonej deklaracji do GOAP.
2. Opłaty za pobraną wodę wraz z kanalizacją wnoszone będą w kasie STBS lub na konto WYNAJMUJĄCEGO wskazane w § 8 ust. 4.
po doręczeniu faktury. Przepis § 8 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
3. Zmiana stawek opłat za pobraną wodę wraz z kanalizacją nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 10

NAJEMCA zobowiązany jest do opłacania obciążeń publiczno – prawnych, wynikających z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844, ze zmianami).

Czas trwania umowy

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony trzech lat, tj. od dnia do dnia**
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 6 miesięcy przed upływem terminu, na który została zawarta, którakolwiek ze stron wystąpi z propozycją przedłużenia umowy. Za zgodą stron termin ten może ulec skróceniu.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

Przeniesienie praw wynikających z umowy

§ 12

NAJEMCA, w przypadku, gdy jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych ma prawo za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO wskazać w trakcie trwania najmu:

- 1) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach,
- 2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z WYNAJMUJĄCYM, na wypadek śmierci NAJEMCY, na warunkach dotychczasowych – w przypadku braku spadkobierców NAJEMCY.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy NAJEMCY w przypadku rażącego naruszenia przez NAJEMCĘ warunków umowy, a w szczególności:
 - zwłoki z zapłatą za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji (woda i kanalizacja), po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu udzielonego NAJEMCY do zapłaty tych opłat,
 - nie wywiązania się z obowiązku wskazanego w § 19 ust.2 umowy, w terminie w tym paragrafie wskazanym,
 - dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ lub rażącego naruszenia § 5 ust. 1 pkt 5,
 - oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - w przypadku uporczywego nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, określonych w § 5 ust. 1 pkt. 2, 3, i 8,
 - w przypadku złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu, skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. WYNAJMUJĄCY może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy NAJEMCA:
 - 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 9,
 - 2) używa lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, niezgodnie z umową lub z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzi w nim działalność inną niż określona w § 3.
3. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy **§ 14**

NAJEMCA zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go WYNAJMUJĄCEMU w dniu wygaśnięcia umowy najmu lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania.

Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez NAJEMCĘ, NAJEMCĘ obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez WYNAJMUJĄCEGO.

Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych należących do NAJEMCY – pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt NAJEMCY, o ile NAJEMCA usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez NAJEMCĘ.

§ 15

W przypadku nie wydania i nie opróżnienia lokalu w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 1, WYNAJMUJĄCY naliczać będzie kary umowne w wysokości 300 % dziennej umownej stawki czynszu za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

§ 16

Po rozwiązaniu umowy najmu NAJEMCA zobowiązuje się do wydania WYNAJMUJĄCEMU lokalu w stanie technicznie sprawnym – bez usuwania wcześniej wykonanych nakładów określonych w §6 umowy. NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.

W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie NAJEMCA.

WYNAJMUJĄCY może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli NAJEMCA poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

NAJEMCY nie służy roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do eksploatacji.

Doręczenia

§ 17

Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:

- 1) WYNAJMUJĄCY- Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Wrzesińska 13, 62-020 Swarzędz
- 2) NAJEMCA –

.....
w lokalu – NAJEMCY lub jego Pracownikowi.

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. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Pismo przesłane stronie pod adres, określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

Postanowienia końcowe

§ 18

1. Dla zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEGO z tytułu wyrządzonych przez NAJEMCĘ szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, kar umownych przewidzianych w § 15 i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez NAJEMCĘ zobowiązań umownych, NAJEMCA zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy do wpłacenia na konto WYNAJMUJĄCEGO – STBS nr 92 1090 1450 0000 0000 4501 2322 **kaucji** w wysokości odpowiadającej 3 – miesięcznemu czynszowi łącznie z podatkiem VAT, tj. w kwocie ... zł (**słownie: ... złotych**).
2. WYNAJMUJĄCY może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w ust. 1, a NAJEMCA wyraża na to zgodę.
3. W czasie trwania najmu, NAJEMCA nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do WYNAJMUJĄCEGO.
5. 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.

6. W przypadku niezapłacenia przez NAJEMCĘ należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i kar umownych, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastawu na rzeczach NAJEMCY wniesionych do lokalu przez NAJEMCĘ. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń WYNAJMUJĄCEGO.
7. W razie nie uiszczenia należności w terminie, WYNAJMUJĄCY ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu 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.
8. 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.

§ 19

1. NAJEMCA zobowiązuje się do :

- 1) wydania i opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu w terminach określonych w § 14 ust.1,
- 2) do zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, określonego w § 8 ust. 1, jak też czynszu zmienionego według reguł wskazanych w § 8 ust. 8 i 9, w terminie określonym w umowie – co do kwoty będącej równoważnością sześciomiesięcznego czynszu.
pod rygorem jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Strony ustalają, że WYNAJMUJĄCY będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi wskazanemu w ust. 1 w terminie do 12 miesięcy od daty wypowiedzenia lub ustania umowy.
3. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje NAJEMCA.
4. WYNAJMUJĄCY zwraca NAJEMCY połowę wydatków, o których mowa w ust. 4, w formie zaliczenia na poczet czynszu najmu.
5. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek NAJEMCY, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w ust. 1, obciążają w całości NAJEMCĘ.

§ 20

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA