

REGULAMIN

przetargu na najem powierzchni 105 m² zlokalizowanej na poziomie „0” w holu głównym budynku głównego Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie apteki

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Przetargiem objęta jest powierzchnia 105 m² zlokalizowana na poziomie „0” w holu głównym budynku głównego Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie apteki (przedmiot najmu) – plan sytuacyjny powierzchni stanowi *Załącznik nr 1* do niniejszego regulaminu.
2. Szpital jest organizatorem przetargu na najem powierzchni, o której mowa w ust. 1, zwanej w dalszej części Regulaminu przedmiotem najmu.
3. *Projekt umowy* stanowi *Załącznik nr 2* do niniejszego regulaminu.
4. Ogłoszenie o najmie powierzchni Szpitala określonej w ust. 1, w drodze przetargu podaje się do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w siedzibie organizatora przetargu, na stronie internetowej Szpitala (Działu Gospodarczego) oraz w Gazecie Wyborczej i w Biuletynie Informacji Publicznej Województwa Małopolskiego.

§ 2.

1. Organizator przetargu przeprowadza przetarg w formie pisemnej oferty oraz licytacji oferowanych stawek równorzędnych w celu uzyskania najwyższego miesięcznego czynszu netto przedmiotem najmu.
2. Oferty należy składać w siedzibie Spółki, w terminie do dnia **10.08.2016 roku**.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, zwane dalej Oferentami, jeżeli w określonym terminie złożą ofertę w formie przewidzianej niniejszym Regulaminem.

§ 3.

1. Umowa ze zwycięzcą przetargu zostanie podpisana na okres do trzech lat.
2. Wynajmujący zobowiązany jest udostępnić wszelkie informacje o przedmiocie najmu, natomiast Oferenci we własnym zakresie po wcześniejszym uprzedzeniu organizatora przetargu przeprowadzą wizję lokalną powierzchni będącej przedmiotem najmu.

§ 4.

1. Przetarg ma na celu wybór oferty spełniającej przyjęte przez Wynajmującego wymagania formalno – prawne, ponadto zawierającej najwyższy miesięczny czynsz netto przedmiotem najmu.
2. **Wywoławczy miesięczny czynsz netto za 1 m² powierzchni przedmiotu najmu wynosi: 470,00 zł** (słownie: czterysta siedemdziesiąt złotych 00/100).
3. W sytuacji, gdy wpłynie kilka najwyższych równorzędnych ofert odbędzie się licytacja (dodatkowy przetarg ustny, podczas którego minimalne postąpienie wynosi : 5,00 zł (netto)).
4. W sytuacji, gdy wpłynie tylko jedna ważna oferta, Wynajmujący zobowiązuje się do zawarcia umowy z tym Oferentem.
5. W ofercie należy podać obowiązującą stawkę podatku VAT dla przedmiotu przetargu.

§ 5.

1. Czynsz najmu wyliczony zgonie z § 4 regulaminu płatny będzie miesięcznie „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego do 5 – go dnia każdego miesiąca.
2. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku miesięczny czynsz netto będzie waloryzowany w wwyż, przy zastosowaniu opublikowanego na początku roku przez GUS średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok lub wskaźnika równorzędnego, faktury nie objęte waloryzacją – będą korygowane.
3. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6.

1. Najemca przed datą zawarcia umowy, najpóźniej w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, zobowiązany jest wpłacić kaucję pieniężną, w kwocie trzykrotnego ustalonego przetargiem czynszu najmu (brutto), na zabezpieczenie wierzytelności przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy. Za opóźnienie we wpłacie kaucji, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Pokrycie długu z kwoty kaucji następuje bez odrębnego wezwania do zapłaty.
3. Najemca zobowiązany jest uzupełniać kwotę kaucji, na każde wezwanie Wynajmującego.
4. Kwota kaucji, pomniejszona o ewentualne należności, zwrócona będzie w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7.

1. Zwycięzca przetargu lub jedyny Oferent, który złożył ofertę na piśmie zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu w terminie do 14 dni od daty ogłoszenia o wyborze oferty, pod rygorem utraty wadium i utraty prawa do zawarcia umowy.
2. W przypadku nie zawarcia umowy ze zwycięzcą przetargu lub jedynym Oferentem w terminie określonym w ust. 1 Wynajmujący może do 7 dni zawrzeć umowę z Oferentem, którego oferta będzie druga w kolejności najkorzystniejsza.

§ 8.

Bez podania przyczyn, Wynajmujący może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub unieważnić go na każdym etapie. W powyższej sytuacji Wynajmujący niezwłocznie zwróci wpłacone przez Oferentów wadium.

ROZDZIAŁ II

Przetarg pisemny

§ 9.

Ogłoszenie o przetargu zawiera :

- opis przedmiotu przetargu,
- termin i miejsce składania i otwarcia ofert,
- wywoławczy miesięczny czynsz netto przedmiotu najmu,
- wysokość wadium.

§ 10.

1. Ofertę należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
2. Ofertę należy podpisać w sposób czytelny (imię i nazwisko). Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta, a każda strona oferty powinna być zaparafowana.
3. Kopie dokumentów powinny być opatrzone klauzulą „*potwierdzam za zgodność z oryginałem*” i podpisane czytelnie przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta. Oferent, który dostarczy nieprawdziwe informacje zostanie wykluczony z postępowania przetargowego.
4. Wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane. Załączniki oferty stanowią jej integralną część. Cała oferta ma być trwale spięta.
5. Oferta powinna być złożona w trwale zamkniętej kopercie.
Na kopercie należy umieścić:
 1. dokładny adres Oferenta (adres do korespondencji oraz kontaktowy numer telefonu),
 2. numer sprawy: **DO-221- 18/16**,
 3. napis : ***Przetarg na najem powierzchni 105 m² zlokalizowanej na poziomie „0” w holu głównym budynku głównego Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie apteki. Nie otwierać przed dniem 10.08.2016r. godziną 12⁰⁰”*** (termin otwarcia ofert).
6. Każdy Oferent przedstawi tylko jedną ofertę. W związku z tym zaleca się, aby Oferent uzyskał wszelkie niezbędne informacje do sporządzenia ważnej oferty.
7. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
8. Oferenci zobowiązani są przedstawić ofertę zgodną z wymaganiami niniejszego Regulaminu pod rygorem odrzucenia.

§ 11.

Oferta powinna zawierać następujące dokumenty:

W przypadku:

A) podmiotów posiadających osobowość prawną jak i spółek prawa handlowego nieposiadających osobowości prawnej - wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego. Gdy roczna wartość oferowanego czynszu najmu przekracza dwukrotnie wysokość kapitału zakładowego Oferent zobowiązany jest przedłożyć uchwałę wspólników lub umowę spółki w celu udokumentowania prawa zarządu spółki do rozporządzania prawem lub zaciągnięcia zobowiązań do świadczeń o wartości jw. (dotyczy wyłącznie Sp. z o. o.)

B) osób fizycznych wykonujących działalność gospodarczą - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

1. Aktualne zaświadczenie z właściwego organu rejestrowego lub inny dokument (jeżeli odrębne przepisy nie wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej) określające pełną nazwę, status prawny i dokładny adres firmy, potwierdzające, że Oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym. Zaświadczenie winno jednoznacznie wskazywać osobę upoważnioną do dokonywania czynności prawnych w imieniu Oferenta (należyta reprezentacja).

2. W przypadku podpisywania oferty lub poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii dokumentów przez osoby nie wymienione w dokumencie rejestracyjnym (ewidencyjnym) Oferenta, **należy do ofert dołączyć stosowne pełnomocnictwo**. Pełnomocnictwo powinno być przedstawione w formie oryginału podpisanego przez osoby, których uprawnienie do reprezentacji wynika z dokumentu rejestracyjnego (ewidencyjnego) Oferenta, zgodnie ze sposobem reprezentacji określonym w tych dokumentach lub za potwierdzeniem notarialnym (oryginał pieczęci) albo kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osoby, których uprawnienie do reprezentacji wynika z dokumentu rejestracyjnego (ewidencyjnego) Oferenta, zgodnie ze sposobem reprezentacji określonym w tych dokumentach lub przez notariusza (oryginał pieczęci). W przypadku udzielenia pełnomocnictwa, wymagana jest forma, rodzaj i zakres pełnomocnictwa właściwy do poszczególnych czynności.

3. Zaświadczenie o nadaniu numeru identyfikacyjnego firmy (NIP).

4. Zaświadczenie o nadaniu numeru REGON.

5. 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 wykonania decyzji właściwego organu.

6. Zaświadczenie właściwego oddziału ZUS lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie wykonania decyzji właściwego organu.

7. Oświadczenie o treści :

- *nie zostałem, jako osoba fizyczna prawomocnie skazany 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 majątkowej, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego,*
- *nie toczy się przeciwko mnie / żadnemu z urzędujących członków organu zarządzającego postępowanie sądowe za przewinienia jw.*

8. Oświadczenie o akceptacji treści regulaminu i projektu umowy.

9. Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej najmowanego terenu.

10. Oryginał lub kserokopia (potwierdzona za zgodność z oryginałem) wpłaty wadium w wysokości **35 000,00 zł** (trzydzieści pięć tysięcy zł):

a) termin wnoszenia wadium upływa wraz z terminem składania ofert,

b) **wadium może być wpłacone:**

- w kasie Szpitala (kasa znajduje się na I piętrze i jest czynna w godzinach od 8.00 do 9.00 i od 13.00 do 14.00)
- na konto Szpitala:

BANK ZACHODNI WBK S.A., 27 Oddział Kraków nr: 44 1500 1979 1219 7002 3173 0000

c) wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Dokładnie należy podać sposób, w jaki Organizator przetargu ma zwrócić wniesione wadium tj. adres banku, numer konta itd.

d) postanowienia pkt. c) stosuje się odpowiednio do Oferenta, który nie wygrał przetargu lub przetarg wygrał i zawarł umowę najmu w terminie, o którym mowa w § 7. ust1 niniejszego regulaminu.

e) **wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który przetarg wygrał, ale nie zawarł umowy w terminie określonym w § 7. ust.1 z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora przetargu.**

11. Informacja o oferowanym miesięcznym czynszu netto 1m² przedmiotu najmu.

12. Informacja o rodzaju prowadzonej działalności.

- Wymagane dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę upoważnioną do należytej reprezentacji wynikającą z § 11 pkt. A lub B.

- Wynajmujący może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu.

- Wymagane dokumenty muszą być aktualne na dzień składania ofert !

- W przypadku dokumentu wymienionego w § 11 pkt. A i B za aktualny uważa się dokument wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

- W przypadku dokumentów wymienionych w § 11 pkt. 5 i 6 za aktualne uważa się dokumenty wystawione nie wcześniej niż 6 tygodni przed upływem terminu składania ofert.

- W przypadku pozostałych dokumentów za aktualne uważa się dokumenty wydane po ostatnio dokonanych w nich zmianach.

§ 12.

1. Informacji dotyczących przedmiotu przetargu udziela:

Janusz Wach – Kierownik Działu Gospodarczego - tel. 646 – 86 - 52

§ 13.

Komisję przetargową powołuje Wynajmujący.

§ 14.

1. Termin składania ofert :

Ofertę należy złożyć w Kancelarii Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o., pokój nr **238**, w terminie do dnia **10.08.2016 r.** do godziny 11³⁰.

Wszystkie oferty otrzymane przez Wynajmującego po w/w terminie zostaną zwrócone Oferentom.

2. Otwarcie ofert nastąpi w:

Szpitalu Specjalistycznym im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o. o., 31-826 Kraków, os. Złotej Jesieni 1, w dniu **10.08.2016 r. o godzinie 12⁰⁰** w pokoju 3/3 w segmencie C-3 na II piętrze, podczas którego Wynajmujący poda nazwę i adres Oferentów oraz wysokość zaoferowanego miesięcznego czynszu netto przedmiotu najmu.

3. Komisja Przetargowa dokona szczegółowej analizy złożonych ofert pod względem formalno-prawnym.

4. Komisja Przetargowa dopuści do licytacji równorzędne oferty Oferentów spełniających warunki, o których mowa w § 11 niniejszego Regulaminu po szczegółowej analizie złożonych ofert i sprawdzeniu pod względem formalno-prawnym.

5. Komisja Przetargowa odrzuci oferty, jeżeli:

- nie spełniają wymogów określonych w § 10 i 11,
- zostały złożone po wyznaczonym terminie.

6. Stawkę wylicytowaną stanowi najwyższa stawka zaoferowana przez Oferenta, która nie może być niższa od stawki wywoławczej zgodnie z zapisem § 4 ust. 2.

7. Organizator przetargu uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot, dalsze postąpienia nie będą przyjęte. Po trzecim wywołaniu tej kwoty zamyka się przetarg i ogłasza nazwę Oferenta, który wygrał przetarg oraz wysokość wylicytowanej kwoty. Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty najkorzystniejszej.

8. O wyborze oferty Wynajmujący powiadomi wszystkich Oferentów podając nazwę i siedzibę zwycięzcy przetargu oraz wysokość zadeklarowanego miesięcznego czynszu netto przedmiotu najmu.

§ 15.

Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta zaakceptowana przez Wynajmującego, jako oferta spełniająca wszystkie wymogi formalno-prawne oraz wymagania przedmiotowe określone w niniejszym Regulaminie.

§ 16.

Oferent związany jest ofertą do dnia zawarcia umowy.

§ 17.

Regulamin dostępny jest na stronie internetowej Szpitala, ponadto można go nabyć w siedzibie Szpitala w wersji papierowej. Cena „Regulaminu przetargu ” w wersji papierowej wynosi 10,00 zł .

§ 18.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

Kraków dnia 25.07.2016r.

Projekt Umowy Najmu nr /U/DGO/2016

zawarta w dniu 2016 roku w Krakowie pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o. o., os. Złotej Jesieni 1,
Kraków 31-826, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000352784, NIP 6783105119,
REGON 121188694, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu: Wojciecha Franciszka Szafrńskiego

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

firmą z siedzibą w (kod:), ul.,
w imieniu której działa:

1.

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 105 m² zlokalizowanej na poziomie „0” w holu głównym budynku głównego Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie apteki (przedmiot najmu) – plan sytuacyjny apteki stanowi *Załącznik nr 1* do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest jego własnością.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Najemcę.
4. Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania powierzchni, o której mowa w ust. 1 we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko, na potrzeby prowadzenia apteki.
5. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie oraz pozostałe wyposażenie wewnętrzne, które będzie wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym *Załącznik nr 2* do niniejszej umowy. W protokole zdawczo – odbiorczym określa się również stan zużycia technicznego powierzchni oraz jej wyposażenia.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa i prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z wymogami obowiązującymi dla aptek.
7. Najemca będzie posiadał prawo do reklamowania swojej działalności pod warunkiem, że uzyska każdorazowo akceptację Wynajmującego dotyczącą formy, treści i miejsca reklamy. Brak akceptacji stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy na warunkach, o których mowa w § 7 umowy.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na czas od dnia 2016 roku do dnia 2019 roku.

§ 3.

1. Miesięczny czynsz netto za 1 m² powierzchni przedmiotu najmu wynosi : zł (słownie :), tj. 105 m² x zł = zł (słownie :).
2. Kwota czynszu będzie powiększana o kwotę aktualnego podatku od towarów i usług VAT.
3. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego do 5 – go dnia każdego miesiąca.
4. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku miesięczny czynsz netto za 1 m² przedmiotu najmu będzie waloryzowany w zwyż raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych nie żywnościowych za poprzedni rok (w związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona wg poprzedniej stawki czynszu, a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej). Ten sposób waloryzacji czynszu nie stanowi zmiany umowy.
5. Za nieterminowe wpłaty czynszu będą pobierane odsetki ustawowe.

§ 4.

1. Najemca oprócz czynszu najmu pokrywać będzie wszelkie koszty utrzymania i użytkowania powierzchni o której mowa w § 1 Umowy, w formie opłat eksploatacyjnych.
2. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 1 obejmują energię elektryczną, energię ciepłą (centralne ogrzewanie), koszty wentylacji, zużycie wody, podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie. Do czasu zainstalowania przez Najemcę liczników na w/w instalacjach, opłaty eksploatacyjne będą ustalane na podstawie rozliczenia kosztów stosowanego przez Spółkę. Po zainstalowaniu liczników, opłaty eksploatacyjne te będą obliczane na podstawie faktycznego zużycia z uwzględnieniem opłat stałych (abonamentowych). Obciążenie z tego tytułu opłat eksploatacyjnych nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego i będzie płatne w terminie 14 dni od daty jej wystawienia na konto wskazane na fakturze.
3. Wynajmujący, na wniosek Najemcy umożliwi mu korzystanie z telefonu. W takim przypadku Najemca będzie ponosił koszty abonamentu i rozmów telefonicznych. Wynajmujący na podstawie wydruku rozmów wystawi odrębną fakturę, płatną przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
4. Najemca zobowiązany jest do partycypacji w kosztach aranżacji holu głównego w części przynależnej aptece.

§ 5.

1. Najemca przed datą zawarcia umowy, najpóźniej w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, zobowiązany jest wpłacić kaucję pieniężną, w kwocie trzykrotnego ustalonego przetargiem czynszu najmu (brutto), na zabezpieczenie wierzytelności przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy. Za opóźnienie we wpłacie kaucji, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Pokrycie długu z kwoty kaucji następuje bez odrębnego wezwania do zapłaty.
3. Najemca zobowiązany jest uzupełniać kwotę kaucji, na każde wezwanie Wynajmującego.
4. Kwota kaucji, pomniejszona o ewentualne należności, zwrócona będzie w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6.

1. Sprzątanie powierzchni objętej niniejszą umową Najemca musi zabezpieczyć we własnym zakresie i zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz śmieci (nieczystości, odpadów) z podmiotem gospodarczym świadczącym te usługi. Najemca ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.
2. Częstotliwość wywozu śmieci określona w umowie z firmą wywozową powinna zagwarantować nie zaleganie śmieci w kontenerach.

§ 7.

1. Umowa najmu może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym:
 - a. w przypadku, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty,
 - b. w przypadku używania najmowanej powierzchni w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem na prowadzenie apteki lub jej dewastacji;

- c. w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień § 6, § 8 ust.2, w przypadku odmowy zgody na wstęp przedstawicieli Wynajmującego na teren najmowanej powierzchni w celu opisanym w § 9 ust.1
 - d. gdy Najemca przekaze jakichkolwiek uprawnienia do przedmiotu najmu osobom (w tym podmiotom) trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - e. w razie podejmowania lub zaniechania podejmowania przez Najemcę działań, które powodować będą narażenie przedmiotu najmu na zniszczenie lub utratę wartości.
 - f. naruszenia § 1 ust. 7 niniejszej umowy
- 2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie natychmiastowym Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych w związku z modernizacją powierzchni ani do zwrotu żadnych innych nakładów poczynionych przed wejściem w życie umowy.
 - 3. Umowa może zostać wcześniej rozwiązana przez Wynajmującego za 6-miesięcznym wypowiedzeniem dokonany na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a. zmiany przepisów uniemożliwiających dalsze obowiązywanie przedmiotowej umowy, ze względów technicznych, organizacyjnych albo ekonomicznych,
 - b. zaleceń pokontrolnych lub organu założycielskiego zobowiązujących do rozwiązania umowy najmu.
 - 4. W razie rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
 - 5. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczoodbiorny sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie stan techniczny pomieszczeń oraz stan techniczny wyposażenia.
 - 6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy za wypowiedzeniem, Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych w związku z modernizacją powierzchni i ustanowienia zabezpieczenia.

§ 8.

- 1. Wynajmujący zezwala Najemcy na wykonanie we własnym zakresie remontów, napraw niestanowiących naruszenia substancji budynku, a niezbędnych do prowadzenia jego działalności gospodarczej.
- 2. Najemca może dokonywać adaptacji, modernizacji, odnowienia przekazanej powierzchni na cele prowadzonej działalności. Prace remontowe i modernizacyjne mogą być przeprowadzane przez Najemcę na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wynajmującego.
- 3. Koszt robót określonych w ust. 1 i 2 obciąża Najemcę. W przypadku pozostawienia w przedmiocie najmu nakładów remontowych Najemcy nie przysługuje prawo domagania się ich zwrotu.

§ 9.

- 1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren najmowanej powierzchni celem przeprowadzenia czynności kontrolnych mających w szczególności na celu stwierdzenia sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności Najemcy.
- 2. Dla zabezpieczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych, z którymi Najemca zalega za okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, przysługuje Wynajmującemu prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu (egzekucja wobec nich jest ograniczona).
- 3. Przysługujące Wynajmującemu prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze umowy otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz Najemca.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: