

**Zarządzenie Nr 105 /2024
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 12 lutego 2024r.**

w sprawie przeznaczenia części nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183, do oddania w najem na czas nieoznaczony, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, przeznaczonej pod działalność świadczenia usług gastronomicznych

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz.40 z późn. zm.), art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 35 ust.1 i 2, art. 38, art. 37 ust. 4, art. 40 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz.344 z późn. zm.) oraz § 18 ust. 1 uchwały Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza - Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 185, poz.3139) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się ogłosić przetarg ustny nieograniczony na oddanie w najem, od dnia 01.05.2024r. na czas nieoznaczony, lokal użytkowy składający się z 5 pomieszczeń w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego o łącznej pow. 144 m². Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183 i stanowi część działki nr 1/3 w obrębie 126, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00045879/7

§ 2

Ustala się Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 3

Ustala się:

- 1) cenę wywoławczą czynszu w stosunku miesięcznym w wysokości – 2.406 zł. (słownie złotych: dwa tysiące czterysta sześć 00/100) oraz podatek VAT w stawce 23%,
- 2) postąpienie w kwocie – 100,00 zł (słownie złotych: sto i 00/100) netto,
- 3) wadium w kwocie – 1.203,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście trzy i 00/100), które należy wnieść w pieniądzu na konto Urzędu Miasta Kalisza,
- 4) kaucje za najem stanowiącą trzykrotność wysokości miesięcznego czynszu brutto ustalonego w przetargu.

§ 4

1. Powołuje się Komisję do przygotowania i przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego w Kaliszu, na czas nieoznaczony, pod działalność gastronomiczną w następującym składzie:

- 1) Rafał Łajs - przewodniczący,
- 2) Rafał Florkowski - z-ca przewodniczącego,
- 3) Renata Jaśkiewicz-Witoń - członek,
- 4) Bartosz Taczała - członek.

2. Zastępca przewodniczącego komisji może wykonywać czynności przewodniczącego komisji.

§ 6

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Biura Cmentarza Komunalnego.

§ 7

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Krystian Kinastowski

Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego

na oddanie w najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego w Kaliszu, położonego w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183.

§1

Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza.

§2

Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego na czas nieoznaczony.

§3

Ogłoszenie o przetargu będzie wywieszane na tablicy ogłoszeń w Biurze Cmentarza Komunalnego, w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza (w Ratuszu) oraz podane do publicznej wiadomości poprzez opublikowane na stronie internetowej Miasta Kalisza pod adresem www.bip.kalisz.pl oraz na platformach internetowych należących do KALISKA GRUPA MEDIALNA S. C.: www.7dnikalisza.com na co najmniej 14 dni przed przetargiem.

§4

Przedmiotem przetargu jest oddanie w najem lokalu użytkowego składającego się z 5 pomieszczeń o pow. 144 m², znajdującego się w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego w Kaliszu. Przedmiotowa nieruchomość obejmuje część działki nr 1/3, w obrębie 126, położonej w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183 i stanowiącej własność Miasta Kalisza dla którego Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00045879/7.

§5

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne lub inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

§6

1. **Cena wywoławcza** czynszu za najem w stosunku miesięcznym **wynosi: 2.406 zł** (słownie złotych: dwa tysiące czterysta sześć i 00/100) oraz podatek VAT w stawce 23%.

2. **Wadium wynosi:** 1.203,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście trzy i 00/100), które należy wnieść w pieniądzu, nie później niż **w dniu 11 marca 2024 r., na konto Urzędu Miasta Kalisza, Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz na rachunek:**

SANTANDER BANK POLSKA S. A. 39 1090 1128 0000 0001 5108 9160, z dopiskiem „przetarg Poznańska 183 gastronomia”.

3. **Kaucja** za najem **wynosi trzykrotność wysokości miesięcznego czynszu brutto** ustalonego w przetargu, którą należy wnieść w pieniądzu, nie później niż **w dniu 28 marca 2024 r. na konto Urzędu Miasta Kalisza, Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz na rachunek:**

SANTANDER BANK POLSKA S. A. 66 1090 1128 0000 0001 5108 9159, z dopiskiem „przetarg Poznańska 183 gastronomia”.

§7

Podmioty zainteresowane uczestnictwem w przetargu zobowiązane są:

- 1) zapoznać się z regulaminem przetargu,
- 2) zapoznać się z lokalizacją i stanem technicznym nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem,
- 3) zapoznać się z projektem umowy najmu, stanowiącej załącznik do Regulaminu przetargu,
- 4) wpłacić wadium, w terminie i na konto o którym mowa w §6 ust. 2.

§8

Pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu należy składać w zamkniętych kopertach z dopiskiem: „przetarg ul. Poznańska 183 gastronomia”, nie później niż w dniu 11 marca 2024 r. do godz. 15.00, w sekretariacie Wiceprezydenta Miasta Kalisza, Ratusz II piętro, pokój nr 25.

§9

Pisemne zgłoszenie uczestnictwa w przetargu powinno zawierać:

- 1) imiona, nazwisko i adres zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą wskazaną w §5 albo nazwę i adres siedziby firmy. o których mowa w §5,
- 2) kopię odpisu albo wydruk elektroniczny z KRS-u lub CEIDG (jeżeli dotyczy),
- 3) pełnomocnictwo, do działania w imieniu uczestnika przetargu (jeżeli w imieniu podmiotu zainteresowanego uczestnictwem w przetargu występuje Pełnomocnik)
- 4) oświadczenie o terminowym regulowaniu, zobowiązań wobec ZUS-u, Urzędu Skarbowego oraz Miasta Kalisza (dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą),
- 5) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią regulaminu przetargu oraz projektem umowy najmu,
- 6) potwierdzenie wpłaty wadium,
- 7) numer konta na które zostanie zwrócone wadium, w przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w § 24,
- 8) podpis i data sporządzenia zgłoszenia.

§10

Komisja przetargowa po sprawdzeniu dowodów spełnienia warunków uczestnictwa w przetargu, dokona kwalifikacji podmiotów, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu będą mogły uczestniczyć w przetargu ustnym. **Listę osób i przedsiębiorców zakwalifikowanych do przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza (w Ratuszu), Główny Rynek 20, i Biurze Cmentarza Komunalnego, ul. Poznańska 183, na okres 4 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.**

§11

Wpłata wadium przez uczestnika przetargu jest równoznaczna z potwierdzeniem przez niego faktu **zapoznania się z regulaminem przetargu i jego akceptacją.**

§12

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie, pozostające w stosunku prawnym lub faktycznym z członkami Komisji przetargowej, który to stosunek może budzić zasadne wątpliwości co do bezstronności Komisji przetargowej.

§13

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej czynszu dzierżawnego.

§14

Przed przystąpieniem do przetargu konieczne jest okazanie komisji przetargowej dowodu tożsamości przez uczestnika przetargu, a w przypadku:

1. Podmiotów innych niż osoby fizyczne konieczne jest dodatkowo przedłożenie aktualnego dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

2. Małżonków do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem (oryginał) drugiego małżonka, zawierającym zgodę na uczestnictwo w przetargu w celu zawarcia umowy dzierżawy.

3. Pełnomocników osób fizycznych poza przypadkami wyżej wskazanymi, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa. .

§15

Otwarcie przetargu następuje przez Przewodniczącego Komisji przetargowej poprzez przekazanie uczestnikom przetargu informacji dot. wynajmowanej nieruchomości, w tym w szczególności:

- 1) oznaczenia nieruchomości zgodnie z ewidencją Ksiąg Wieczystych;
- 2) powierzchni nieruchomości;
- 3) opisu nieruchomości;
- 4) przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania;
- 5) ceny wywoławczej za najem nieruchomości;
- 6) obciążeniach nieruchomości;
- 7) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 8) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu nieruchomości.

§16

Punktem wyjścia do kolejnych postąpień jest cena czynszu nieruchomości ustalona zgodnie z powyższym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza w sprawie przeznaczenia części nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183, do oddania w najem na czas nieoznaczony, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, przeznaczonej pod działalność świadczenia usług gastronomicznych.

§17

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż **100,00 zł** netto (słownie złote: sto i 00/100).

§18

Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe ceny najmu nieruchomości dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

§19

Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.

§20

Po ustaniu postępień prowadzący przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje po raz trzeci tę cenę i zamyka przetarg ogłaszając imię i nazwisko albo nazwę firmy lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

§21

Uczestnik, który podał najwyższą cenę czynsz i wygrał przetarg zostaje ustalony jako najemca i jest związany wylicytowaną ceną czynszu.

§22

1. Wyłoniony w drodze licytacji, zwycięzca przetargu składa po zamknięciu przetargu obligatoryjne oświadczenie pisemne potwierdzające wysokość ceny, za jaką najmie nieruchomość oraz poda adres do korespondencji.

2. **Zwycięzca przetargu zobowiązany jest do wniesienia kaucji za najem w wysokości trzykrotność miesięcznego czynszu brutto** ustalonego w przetargu, którą należy wnieść w pieniądzu, nie później niż **w dniu 28 marca 2024 r.** Na konto bankow o którym mowa w §6 ust. 3

3. **Zwycięzca przetargu zobowiązany jest do podpisania umowy najmu w ciągu 14 dni od dnia podania informacji o wyniku przetargu** pod rygorem utraty wadium i prawa do najmu przedmiotu przetargu.

4. Jeżeli zwycięzca nie wpłaci kaucji i nie podpisze umowy najmu w wyznaczonym terminie komisja przetargowa może zaproponować zawarcie umowy najmu innemu uczestnikowi przetargu, który w licytacji zaproponował kolejną co do wysokości kwotę czynszu powyżej ceny wywoławczej.

§23

Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny czynszu za najem nieruchomości.

§24

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem **3 dni** od dnia: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. W tym również, wadium uczestnika przetargu, który: nie przystąpił do przetargu, przystąpił do przetargu ale nie uczestniczył w licytacji, przystąpił do licytacji jednak nie został zwycięzcą.

§25

Uczestnikom przetargu, przysługuje w ciągu 5 dni od dnia podania informacji o wyniku przetargu, możliwość złożenia pisemnej skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu skierowanej do Prezydenta Miasta Kalisza.

§26

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu nieruchomości.

2. Protokół zawiera co najmniej oznaczenie:

- 1) miejsca i czas przetargu z opisem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
- 2) osób dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu, wraz z uzasadnieniem,

- 3) wysokość stawki wywoławczej i stawki najwyższej zaoferowanej przez wygrywającego przetarg,
- 4) stawki poprzedzającej najwyższą wraz z podaniem uczestnika który ją zaoferował,
- 5) dane osobowe i adres przedsiębiorcy wygrywającego przetarg,
- 6) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg.

§27

W terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu, Prezydent Miasta Kalisza poda do publicznej wiadomości, informację o wyniku przetargu. wywieszając ją w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza(w Ratuszu), Główny Rynek 20, i Biurze Cmentarza Komunalnego, ul. Poznańska 183, na okres 7 dni.

§28

Odwołanie przetargu przez Prezydenta Miasta Kalisza może nastąpić jedynie z uzasadnionych przyczyn, poprzez niezwłoczne podanie informacji o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości.

§29

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli:

- 1) nikt nie przystąpił do przetargu,
- 2) żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą na najem nieruchomości.

§30

Niniejszy Regulamin jest jawny.

§31

W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.

Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski

Załącznik

do Regulaminu przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego w Kaliszu, położonego w Kaliszu przy ul. Poznańskiej 183.

BCK.6845.3.2024

**UMOWA NAJMU Nr /2024
(projekt)**

Zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy **Miastem Kalisz**, Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz, NIP 618 001 59 33, reprezentowanym przez:

1. Grzegorza Kulawinka – Wiceprezydenta Miasta Kalisza,
 2. Rafała Florkowskiego – Kierownika Biura Cmentarza Komunalnego
- zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....,
ul....., NIP:,
zwaną dalej „**Najemcą**”

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem na czas nieoznaczony **od dnia 01.05.2024r.** lokal użytkowy o pow.144 m², znajdujący się w budynku administracyjnym Biura Cmentarza Komunalnego przy ul. Poznańskiej 183-185 w Kaliszu, składający się z 5 pomieszczeń:

- 1) sala duża – 83m²,
- 2) pomieszczenie magazynowe – 5m²,
- 3) pomieszczenie sanitarne – 5m²,
- 4) kuchnia – 25 m²,
- 5) sala mała – 26 m².

Lokalizację poszczególnych pomieszczeń przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny lokalu, do którego nie wnosi zastrzeżeń. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku stanowi załącznik nr 2

3. Najemca jest w posiadaniu przedmiotu najmu.

§2

Wynajmowany lokal będzie wykorzystywany na działalność gastronomiczną.

§3

1. Najemca z tytułu najmu lokalu, o którym mowa w §1, zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł. + 23% VAT tj. – łącznie w kwocie zł. (**słownie złotych:**.....).

2. Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza, wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez GUS, a w przypadku jego zmiany nową stawkę czynszu wprowadza się w drodze aneksu do umowy.

3. Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe tj. za gaz, podgrzanie wody i dostarczenie ciepła, energii elektrycznej:

1) w okresie od 1 maja do 30 września – zużycie gazu - 40% kwoty brutto wynikającej w faktury PGNiG,

2) w okresie od 1 października do 30 kwietnia – na ogrzewanie lokalu – 32% z 60% kwoty brutto wynikającej w faktury PGNiG,

3) w okresie od 1 października do 30 kwietnia – na podgrzanie wody – 40% z 40% kwoty brutto wynikającej w faktury PGNiG,

4) w okresie od 1 listopada do 31 marca – za wodę - 96% kwoty brutto wynikającej w faktury PWiK a w okresie od 1 kwietnia do 31 października przy czym opłata ta nie może być wyższa niż 200 zł. brutto.

5) za energię elektryczną – opłata rozliczona na podstawie wskazań podliczników.

6) za wywóz nieczystości w całości ponosi najemca pomieszczeń przeznaczonych pod świadczenie usług pogrzebowych.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, lub zainstalowanie za zgodą Wynajmującego podliczników, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust.3 nie będą pobierane przez Wynajmującego lub będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników a opłaty stałe będą dzielone proporcjonalnie.

5. Na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach, czynsz najmu należy wpłacać na rachunek Urzędu Miasta Kalisza

Santander Bank S A. 37 1090 1128 0000 0001 5108 9196,

a opłaty za świadczenia dodatkowe na konto

Santander Bank S A. 93 1090 1122 8000 0001 5108 9158.

6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną doręczone przez Wynajmującego.

7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w fakturze VAT, naliczone zostaną odsetki ustawowe za zwłokę.

8. W przypadku zalegania lub opóźnienia 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 zwłoki, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

9. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

10. Dla zabezpieczenia należności Wynajmującego, o których mowa w ust. 1, Najemca wpłacił kaucję w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu najemnego brutto, tj. w kwocie: zł (słownie złotych:/100), na konto Wydierżawiającego **Santander Bank S.A.: 66 1090 1128 0000 0001 5108 9159**, co potwierdza okazaniem dowodu wpłaty w dniu zawarcia niniejszej umowy.

11. Kaucja zwrócona zostanie Najemcy w wysokości wpłaconej, powiększonej o naliczone odsetki bankowe po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy. Potrąceniu z kaucji podlegają wszystkie zobowiązania Najemcy, wraz z odsetkami, powstałe w związku z niniejszą umową.

§4

1. Najemca będzie używał przedmiot najmu z zachowaniem należytej staranności i zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw w tym:

1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,

2) napraw okien, drzwi, zamków, podsufitki, zamknięć oraz mebli,

3) konserwacji lub napraw grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, będących na wyposażeniu lokalu,

4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,

5) uzupełnienia i oszklenia drzwi i okien oraz urządzeń sanitarnych,

6) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,

7) przeglądu instalacji sprzętu p-poż i jego legalizacji,

8) odnawiania lokalu gwarantującego jego utrzymanie, dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny oraz zewnętrzny lokalu.

3. W przypadku awarii wymagających natychmiastowej interwencji Najemca jest uprawniony do dokonania niezbędnych napraw oraz zobowiązany jest do jednoczesnego powiadomienia Wynajmującego, w najbliższym możliwym terminie o zakresie tych prac.

4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w tym: przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych.

§5

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować.

2. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonywać zmian naruszających w sposób trwały substancje lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności: trwałej przebudowy układu wnętrza.

3. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości i wewnątrz nieruchomości oraz na ogrodzeniu wokół cmentarza i na cmentarzu.

§6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy w szczególności: udostępnienia lokalu osobom trzecim, wykonania remontu i adaptacji bez uzgodnienia z Wynajmującym, samowolnej zmiany przeznaczenia lokalu (prowadzonej branży), dewastacji lokalu.

2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§8

Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:

- 1) konieczności zagospodarowania przedmiotu najmu na potrzeby Wynajmującego,
- 2) budowy nowego obiektu biurowo-administracyjnego lub remontu istniejącego obiektu.

§9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowań będą kary umowne, które naliczone zostaną w następujących wypadkach i wysokościach:

- 1) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia postanowień niniejszej umowy- 50% kwoty miesięcznego czynszu najmu brutto,
- 2) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wynajmującego- 150% kwoty miesięcznego czynszu najmu brutto,
- 2) gdy Najemca, zgodnie z §7 nie zwolni w określonym przez Wynajmującego terminie lokalu - 300% kwoty miesięcznego czynszu najmu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy, z tytułu jego zajmowania.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

§10

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca ma obowiązek zwrócić lokal w dobrym stanie technicznym i dokonać koniecznych napraw i remontów albo zwrócić Wynajmującemu koszt ewentualnych napraw i remontów, do których Najemca był zobowiązany.

§11

Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem może być

zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni, od dnia jej dokonania.

§12

Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13

Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanego lokalu.

§14

Wszelkie ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu najmu ponosi Najemca, o ile obowiązek ich ponoszenia wynika z obowiązujących przepisów prawa.

§15

Ewentualne opłaty skarbowe i koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§17

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny.

§18

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


Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1 do umowy najmu

nr z dnia r.

Legenda:

 - pomieszczenia przeznaczone na najem

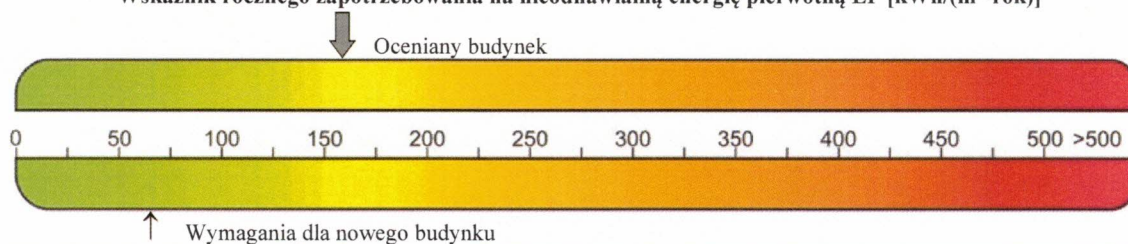


ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU	
Numer świadectwa ¹⁾	SCHE/12531/777/2023
nr z dniar.	
Oceniany budynek	
Rodzaj budynku ²⁾	budynek użyteczności publicznej
Przeznaczenie budynku ³⁾	przeznaczony na potrzeby: handlu, usług
Adres budynku	Ul. Poznańska 183-185, Kalisz, Kalisz
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy ⁴⁾	nie
Rok oddania do użytkowania budynku ⁵⁾	1974
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej ⁶⁾	metoda obliczeniowa
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_f [m ²] ⁷⁾	538,00
Powierzchnia użytkowa [m ²]	538,00
Ważne do (rrrr-mm-dd) ⁸⁾	2033-12-17
Stacja meteorologiczna, według której danych wyznaczana jest charakterystyka energetyczna ⁹⁾	Kalisz



Ocena charakterystyki energetycznej budynku ¹⁰⁾		
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych ¹¹⁾
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 84,27 kWh/(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową ¹²⁾	EK = 135,10 kWh/(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną ¹²⁾	EP = 161,58 kWh/(m ² · rok)	EP = 70,00 kWh/(m ² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO₂} = 0,03 t CO ₂ /(m ² · rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U _{oze} = 0,00 %	

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]



Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek ¹³⁾			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m ² · rok)
Ogrzewania	1) Gaz ziemny	11,01	m ³
	2) Energia elektryczna	0,71	kWh
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1) Gaz ziemny	2,42	m ³
	2) Energia elektryczna	0,29	kWh
Chłodzenia			
Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹²⁾	1) Energia elektryczna	5,82	kWh

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU				
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12531/777/2023		
Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku				
Liczba kondygnacji budynku	1			
Kubatura budynku [m ³]	2250,00			
Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³]	2250,00			
Podział powierzchni użytkowej budynku ¹⁴⁾	powierzchnia usługowa: 538,00 m ²			
Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych ¹⁵⁾	20			
Rodzaj konstrukcji budynku	tradycyjna			
Przegrody budynku	Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² · K)]	
			uzyskany	wymagany ¹⁶⁾
	1) drzwi zewnętrzne	Szerokość: 1m, Wysokość: 2m	1,50	1,30
	2) drzwi zewnętrzne	Szerokość: 1,2m, Wysokość: 2m	1,50	1,30
	3) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,02m, Wysokość: 1,4m	1,50	0,90
	4) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,05m, Wysokość: 1,5m	2,00	0,90
	5) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 1,05m, Wysokość: 0,5m	2,00	0,90
	6) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 2,02m, Wysokość: 1,44m	1,50	0,90
	7) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 2,05m, Wysokość: 0,5m	2,00	0,90
	8) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe	Szerokość: 2,23m, Wysokość: 1,5m	2,00	0,90
	9) podłoga na gruncie	Grubość: 0m	0,80	0,30
	10) stropodach	Grubość: 0,5m	0,30	0,15
	11) ściana zewnętrzna	Grubość: 0,42m	0,20	0,20
System ogrzewania ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis		Średnia sezonowa sprawność
	Wytwarzanie ciepła	Kotły niskotemperaturowe na paliwo gazowe lub ciekłe, z zamkniętą komorą spalania i palnikiem modulowanym, o mocy nominalnej powyżej 50 do 120 kW		0.91
	Przesył ciepła	C.o. wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w przestrzeni ogrzewanej		0.96
	Akumulacja ciepła	System ogrzewania bez zasobnika ciepła		1.00
	Regulacja i wykorzystanie ciepła	Ogrzewanie wodne z grzejnikami członowymi lub płytowymi w przypadku regulacji automatycznej miejscowej		0.82

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

 Numer świadectwa¹⁾

SCHE/12531/777/2023

System przygotowania ciepłej wody użytkowej ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia roczna sprawność
	Wytwarzanie ciepła	Kotły stałotemperaturowe dwufunkcyjne (ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej)	0.65
	Przesył ciepła	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	0.70
	Akumulacja ciepła	Zasobnik ciepłej wody użytkowej wyprodukowany po 2005 r.	0.85
System chłodzenia ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność
	Wytwarzanie chłodu		
	Przesył chłodu		
	Akumulacja chłodu		
	Regulacja i wykorzystanie chłodu		
Wentylacja	TAK; wentylacja grawitacyjna o strumieniach powietrza Vve1=639,14 m ³ /h, Vve2=450,00 m ³ /h, Vve3=127,83 m ³ /h, Vve4=450,00 m ³ /h.		
System wbudowanej instalacji oświetlenia ^{12), 17)}	tak/		
Inne istotne dane dotyczące budynku	...		

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU					
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12531/777/2023			
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane	Suma
[kWh/(m ² · rok)]	75,32	8,95	0,00		84,27
Udział [%]	89,38	10,62	0,00		100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 84,27 kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹²⁾	Suma
1) Gaz ziemny	105,15	23,13	0,00	0,00	128,28
2) Energia elektryczna	0,71	0,29	0,00	5,82	6,82
Suma [kWh/(m ² · rok)]	105,86	23,42	0,00	5,82	135,10
Udział [%]	78,36	17,34	0,00	4,31	100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 135,10 kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹²⁾	Suma
1) Gaz ziemny	115,66	25,45	0,00	0,00	141,11
2) Energia elektryczna	2,12	0,88	0,00	17,47	20,47
Suma [kWh/(m ² · rok)]	117,78	26,33	0,00	17,47	161,58
Udział [%]	72,89	16,30	0,00	10,81	100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: 161,58 kWh/(m² · rok)					

Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie¹⁹⁾:

- 1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku
...
- 2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku
...
- 3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1
...
- 4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2
...
- 5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informacje dotyczące działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)
...

Oświadczenie sporządzającego świadectwo:

Oświadczam, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Jednocześnie jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Sporządzający świadectwo:

Imię i nazwisko: Włodzimierz Winiarski
 Nr wpisu do wykazu²⁰⁾: 12531
 Data sporządzenia świadectwa: 2023-12-17

Podpis²¹⁾

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa¹⁾

SCHE/12531/777/2023

Objaśnienia

- 1) Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.).
- 2) Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
- 3) Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
- 4) Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak/nie.
- 5) Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
- 6) Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
- 7) Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- 8) Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 9) Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
- 10) Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
- 11) Wymagania dotyczące wartości wskaźnika nieodnawialnej energii pierwotnej EP powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- 12) Wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
- 13) Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
- 14) Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna: ... m², część garażowa: ... m², część usługowa: ... m², część techniczna ... m²).
- 15) Określone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- 16) Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- 17) W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
- 18) Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU, energię końcową EK i nieodnawialną energię pierwotną EP odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni A_F. Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni A_F należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
- 19) Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma uzasadnionej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.
- 20) Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 21) Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Uwagi

1. Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.).
2. Roczne zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3. Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4. Roczne zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wydajne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową określa:
 - a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła,
 - b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym,
 - c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami.Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.