

PROCEDURA PRZEBIEGU PRZETARGU
ofertowego nieograniczonego na najem
wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie

I. PRZEDMIOT PRZETARGU

Przedmiotem przetargu jest najem pawilonu wolnostojącego, jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego, o powierzchni użytkowej 1278 m² zlokalizowanego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie na działce nr 113, obręb 22 Śródmieście, stanowiącego własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie.

Obiekt posiada układ funkcjonalny typowy dla obiektów handlowych wielkopowierzchniowych:

- strefa dostępna dla klientów – strefa wejściowa oraz sala sprzedaży,
- strefa dla personelu – pomieszczenia socjalne i magazynowe stanowiące zaplecze.

Obiekt posiada następujące instalacje techniczne wewnętrzne:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- centralnego ogrzewania,
- elektryczną oświetleniową,
- elektryczną zasilającą,
- wentylacji mechanicznej,
- chłodniczą,
- teletechniczną

Obiekt wymaga generalnego remontu, w tym remontu istniejących instalacji, w celu dostosowania do charakteru prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Remont instalacji centralnego ogrzewania zostanie przeprowadzony przez Spółdzielnię.

Czynsz płatny miesięcznie z góry do 15 dnia miesiąca. Waloryzacja czynszu w okresach corocznych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Najemca poza czynszem, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem budynku na podstawie refaktury wystawianej przez Spółdzielnię. Pozostałe media (energia elektryczna, woda, odpady komunalne) na podstawie zawartych indywidualnie umów z dostawcami.

II. KRYTERIA WYBORU OFERTY

1. Najwyższa proponowana cena netto za najem 1 m² powierzchni.
2. Najwyższa proponowana kwota jednorazowej wpłaty na cele związane z mieniem Spółdzielni.

Dodatkowo przy ocenie ofert brany będzie również pod uwagę plan remontu ze

wskazaniem wysokości planowanych nakładów oraz harmonogramu i zakresu prowadzonych prac.

III. TERMIN PRZETARGU

Przetarg odbędzie się w dniu 14.09.2023 r. o godzinie 10.00 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Dobrego Pasterza 67, pok. nr 5.

IV. OFERTA I WADIUM

Warunkiem udziału w przetargu jest:

1. złożenie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12.09.2023 r. do godziny 14.00 pisemnej oferty, która powinna zawierać:
 - a) nazwę/ imię, nazwisko i adres oferenta a także numer telefonu i adres poczty elektronicznej,
 - b) wypełniony formularz ofertowy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej procedury,
 - c) wypełnione oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia oraz procedurą przetargu oraz zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej procedury,
 - d) wypełnione oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby postępowań przetargowych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej procedury,
 - e) wypełnione oświadczenie o zapoznaniu się z projektem umowy najmu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej procedury,
 - f) dokumenty, w zależności od charakteru prawnego podmiotu – tj. w przypadku osób fizycznych informację z CEiDG, w przypadku spółki cywilnej informację z CEiDG, oraz umowę spółki cywilnej, w przypadku osób prawnych aktualny wypis z KRS
 - g) pełnomocnictwo do podpisania oferty i reprezentowania oferenta (o ile dotyczy),
 - h) dokument potwierdzający wniesienie wadium,
 - i) plan remontu ze wskazaniem wysokości planowanych nakładów ze wskazaniem harmonogramu i zakresu prowadzonych prac.
2. wniesienie wadium w kwocie 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) na konto Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” nr 37 1020 2906 0000 1402 0014 3081 najpóźniej do dnia 12.09.2023 r.
3. Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”.
4. Tytuł przelewu powinien brzmieć „Wadium w przetargu nieograniczonym na najem pawilonu handlowego ul. Powstańców 28 w Krakowie”.
5. Oferty należy składać z dopiskiem:

**„PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY NA NAJEM WOLNOSTOJĄCEGO
PAWILONU HANDLOWEGO PRZY UL. POWSTAŃCÓW 28 W KRAKOWIE”**

6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania ofert bez podania przyczyny na każdym etapie postępowania.

V. PRZEBIEG PRZETARGU

§ 1

1. Przetarg może się odbyć chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i części niejawnej.
3. Czynności związane z prowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”
4. Część jawna przetargu odbędzie się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Dobrego Pasterza 67, pok. nr 5.
5. W sali, w której odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej, członkowie Rady Nadzorczej obserwujący przetarg i uczestnicy przetargu, którzy wpłacili w terminie wadium.
6. Spółdzielnia dopuszcza udział w przetargu poprzez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 2

Działanie Komisji Przetargowej obejmuje:

1. stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
2. zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty i otwarcie złożonych ofert z nadaniem numeru złożonej ofercie,
3. odczytanie złożonych ofert,
4. stwierdzenie, które oferty są odrzucone z przyczyn formalnych i podanie w protokole przyczyn ich odrzucenia,
5. przeprowadzenie przetargu zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

§ 3

1. Kompletne oferty pisemne w zamkniętych opieczętowanych kopertach należy składać (na dziennik podawczy) w siedzibie Spółdzielni przy ul. Dobrego Pasterza 67 w Krakowie w wyznaczonym terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. Oferta wysłana przesyłką pocztową poleconą winna zostać doręczona w terminie nie późniejszym niż termin składania ofert. Oferty złożone po terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu nie będą rozpatrywane.

2. Do oferty winny zostać załączone wymagane podpisane przez składającego ofertę oświadczenia i dokumenty wskazane w pkt. IV ppkt 1 OFERTA i WADIUM. Brak tych oświadczeń powoduje, że oferta uznawana jest za niekompletną i nie będzie brana pod uwagę, a oferent zostanie wykluczony z przetargu.
3. Oferent może wprowadzić zmiany do złożonej oferty lub ją wycofać przed upływem terminu do składania ofert.
4. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane koperty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
5. Przed terminem otwarcia oferta nie może być naruszona, ani ujawniona.

§ 4

1. W terminie otwarcia przetargu w części jawnej obecni Uczestnicy zobowiązani są do okazania dowodu tożsamości.
2. Komisja przetargowa:
 - (a) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - (b) dokonuje otwarcia ofert, sprawdza dowody wniesienia wadium, kompletność załączonych wymaganych dokumentów oraz tożsamość osób, które złożyły oferty oraz pełnomocnictwa (o ile takie zostały złożone);
 - (c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez Uczestników;
 - (d) w obecności Uczestników biorących udział w jawnej części przetargu dokonuje sprawdzenia warunków przetargu, ważności złożonych ofert i innych wymogów formalnych ważności przetargu, podanych w ogłoszeniu i niniejszej procedurze;
 - (e) weryfikuje ważność ofert a nadto podaje cenę proponowaną przez każdego z oferentów
 - (f) ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu.
3. Ofertę złożoną przez oferenta uważa się za ważną, jeżeli jest zgodna z wymaganiami podanych w ogłoszeniu i niniejszej procedurze, a nadto:
 - (a) złożona została w formie pisemnej w zamkniętej, opieczątowanej kopercie,
 - (b) jest zgodna z treścią ogłoszenia, warunkami przetargu i niniejszą procedurą, a wadium zostało wpłacone w podanej wysokości i terminie,
4. Komisja odrzuca nieważne oferty, jeżeli:
 - a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie do składania ofert,
 - c) do oferty nie zostały dołączone wymagane dokumenty lub dowód wniesienia wadium (jeżeli wadium nie wpłynęło na rachunek Spółdzielni),
 - d) oferta lub złożone dokumenty są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści,

powiadamiając obecnych Uczestników o przyczynach odrzucenia.

5. Komisja ogłasza zakończenie części jawnej i oferenci opuszczają miejsce prowadzenia przetargu.

§ 5

1. W części niejawnej Komisja Przetargowa:
 - (a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera oferty najkorzystniejsze z uwzględnieniem kryteriów określonych w ogłoszeniu i niniejszej procedurze,
 - (b) w miarę potrzeb przeprowadza dodatkowe rokowania z oferentami, lub
 - (c) stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, oraz
 - (d) podpisuje protokół z przeprowadzonych czynności z uzasadnieniem.
2. Komisja Przetargowa może zażądać udzielenia przez oferentów dodatkowych informacji i wyjaśnień, dotyczących treści przedstawionych ofert.
3. Kryterium wyboru oferty są:
 - (a) zadeklarowana przez Oferenta jednostkowa cena najmu netto za 1m²/miesiąc,
 - (b) zadeklarowana wysokość jednorazowej wpłaty na cele związane z mieniem Spółdzielni,
 - (c) zakres, rodzaj i harmonogram planowanych prac remontowych.
4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny, ograniczony dla oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.
5. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa wyżej w pkt. 4, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
6. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny netto czynszu za najem 1m² powierzchni/miesiąc, powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach.
7. Minimalny krok postąpienia w licytacji ustala Przewodniczący Komisji.
8. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaofferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
9. Podczas licytacji obowiązuje cisza, w celu rzetelnego przeprowadzenia licytacji.
10. Niedozwolone jest zabieranie głosu przez uczestników przetargu, przerywanie licytacji, pod rygorem wykluczenia takiego uczestnika z przetargu.
11. Licytacja rozpoczyna się od wywołania przez Przewodniczącego Komisji ceny wywoławczej i pytania „kto da więcej?”.
12. Licytacja odbywa się przez ustne zgłaszanie postąpień z jednoczesnym podniesieniem ręki w górę z trzymaną w niej kartą uczestnika. Kartę należy trzymać w taki sposób, aby numer na niej widniejący był widoczny dla członków Komisji.

13. Po wskazaniu i wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji przebicia danej osoby, osoba ta zobowiązana jest niezwłocznie opuścić rękę.
14. Przetarg jest skuteczny po ustaniu postąpień i trzykrotnym wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji zaoferowanej najwyższej ceny i dokonaniu przez niego przybicia.
15. Moment przybicia przez Przewodniczącego Komisji jest równoznaczny z zamknięciem przetargu, co Przewodniczący Komisji ogłasza potwierdzając wysokość wylicytowanej ceny netto czynszu za najem 1m² powierzchni/miesiąc,
16. Niezwłocznie po przetargu uczestnik wygrywający przetarg ma obowiązek podpisać protokół przetargowy pod rygorem utraty wadium.

§ 6

1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
2. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie oraz dodatkowo w sytuacji gdy przeprowadzony został przetarg ustny ograniczony także oferent, który wylicytował najwyższą cenę.
3. Protokół z przebiegu przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Spółdzielni i jeden dla osoby lub podmiotu, który wygrał przetarg.
4. Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić osobę lub podmiot, który przetarg wygrał o tym fakcie w terminie trzech dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, w celu przystąpienia do ustalenia ostatecznej treści umowy najmu oraz jej podpisania nie później niż 29 09.2023 roku.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji.
6. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w terminie do trzech dni roboczych:
 - (a) po zakończeniu przetargu ofertowego, tym uczestnikom, którzy nie zostali zakwalifikowani do przetargu ustnego ograniczonego, a po zakończeniu drugiego etapu wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz osób, które wygrały przetarg,
 - (b) po rezygnacji uczestnika z udziału w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed otwarciem przetargu,
 - (c) po odwołaniu lub unieważnieniu przetargu,
 - (d) po wykluczeniu uczestnika z przetargu.
7. Wadium ulega przepadkowi w przypadku uchylania się od zawarcie umowy najmu lub odmowy podpisania protokołu przetargowego. Przez uchylanie się od zawarcia umowy najmu rozumie się nie podpisanie umowy najmu w terminie do 14 dni od wyznaczonego terminu zawarcia umowy, o którym mowa wyżej w pkt. 4.

§ 7

Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu.

§ 8

1. Komisja przetargowa ma prawo wykluczyć z przetargu uczestnika przetargu, jeżeli:
 - a) jego zachowanie jest naganne i uniemożliwia spokojne przeprowadzenie przetargu,
 - b) nie złożył oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia oraz regulaminem przetargu, a także wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby postępowań przetargowych.
2. Komisja przetargowa ma prawo odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, co może nastąpić przed ostatnim (trzecim) przy biciem.
3. Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza kwestionowany protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od dnia przetargu

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA SM „PRĄDNIK CZERWONY”
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Rajkowski
mgr Dariusz Rajkowski

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SM „PRĄDNIK CZERWONY”
mgr inż. Małgorzata Jaworska

Kraków dnia

Oferta najmu pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie

Działając w imieniu.....
..... z siedzibą.....

NIP.....Regon..... numer tel.
....., e-mail składam/my
ofertę na najem pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie.

Oferuję cenę netto za najem 1 m² powierzchni pawilonu w wysokości
..... zł za 1 m² / m-c słowniezł
oraz kwotęzł, słowniezł
tytułem jednorazowej wpłaty na cele związane z mieniem Spółdzielni

.....
Podpis oferenta

Kraków dnia

**Oświadczenie uczestnika przetargu najmu pawilonu handlowego
przy ul. Powstańców 28 w Krakowie**

Oświadczam, że zapoznałem/ łaam się z treścią ogłoszenia oraz treścią procedury przebiegu przetargu ofertowego nieograniczonego na najem wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie.

Znany jest mi również stan techniczny pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie będącego przedmiotem przetargu i nie wnoszę co do niego żadnych uwag i zastrzeżeń.

.....
Podpis oferenta

INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH DLA OSÓB
UCZESTNICZĄCYCH W PRZETARGU OFERTOWYM NIEOGRANICZONYM NA NAJEM
WOLNOSTOJĄCEGO PAWILONU HANDLOWEGO
PRZY UL. POWSTAŃCÓW 28 W KRAKOWIE.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (zwanego dalej „RODO”) informuję, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Czerwony”, adres. ul. Dobrego Pasterza 67, 31-422 Kraków, tel: 12411 89 80. e-mail sekretariat@pradnikczerwony.pl. dalej jako "Spółdzielnia".
2. Spółdzielnia będzie przetwarzała Pani/Pana dane osobowe w celu przygotowania i przeprowadzenia przetargu ofertowego nieograniczonego na najem wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie oraz prowadzenia dokumentacji przetargu.
3. Spółdzielnia będzie przetwarzała Pani/ Pana dane na podstawie art 6 ust. 1 pkt. a, b, c i f Rozporządzenia RODO w powiązaniu z Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz 845 t.j.) oraz Regulaminem organizowania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali (w tym sprzedaży) i Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą zostać ujawnione podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa. Upoważnieni do przetwarzania Pani/Pana danych osobowych są także pracownicy i współpracownicy Administratora danych upoważnieni do przetwarzania danych osobowych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych.
5. Spółdzielnia nie planuje przekazywania Pani/Pana danych osobowych do odbiorców zlokalizowanych poza Europejskim Obszarem Gospodarczym (kraje Unii Europejskiej oraz Islandia, Norwegia i Liechtenstein);
6. Pani /Pana dane osobowe będą przechowywane przez wymagany przepisami prawa okres przechowywania dokumentacji związanej z przetargiem na najem wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie, a w przypadku osób, które wygrały przetarg przez wymagany przepisami prawa okres przechowywania dokumentacji związanej z faktem użytkowania takiego lokalu.

W przypadku przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w celach związanych z ustaleniem, dochodzeniem lub obroną roszczeń Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń określony w przepisach prawa.

W przypadku przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w celu prowadzenia ksiąg rachunkowych i dokumentacji podatkowej Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez wymagany przepisami prawa okres przechowywania dokumentacji księgowej i podatkowej.

7. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo sprostowania danych nieprawidłowych, uzupełniania danych niekompletnych, prawo do ograniczenia przetwarzania. Prawo do usunięcia danych - przysługuje Pani/Panu po upływie okresu przedawnienia roszczeń związanych z korzystaniem z lokalu.

Przysługuje Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, natomiast w przypadku wygrania przetargu jest obowiązkowe i niezbędne w celu spełniania obowiązków i realizacji uprawnień wynikających z faktu użytkowania lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”;
9. Nie będzie Pani/Pan podlegać decyzjom podejmowanym w sposób zautomatyzowany (bez udziału człowieka). Pani /Pana dane osobowe nie będą również wykorzystywane do profilowania.

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych

Wyrażam zgodę na przetwarzania moich danych osobowych w celu przygotowania i przeprowadzenia przetargu ofertowego nieograniczonego na najem wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie w szczególności w celu realizacji postępowania przetargowego na zasadach określonych w Procedurze przebiegu przetargu oraz prowadzenia dokumentacji przetargu zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz U.UE L 2016.119.1) oraz zgodnie z klauzulą informacyjną dołączoną do mojej zgody.

Przyjmuję do wiadomości, że mam prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych nie dotyczy dokumentacji ofertowej, o której mowa w Procedurze przebiegu przetargu na najem wolnostojącego pawilonu handlowego przy ul. Powstańców 28 w Krakowie, które są przechowywane przez okres niezbędny do przechowywania dokumentacji Spółdzielni z przeprowadzenia pierwszej części przetargu ofertowo - licytacyjnego.

Zgodę można wycofać w jeden z następujących sposobów:

- a) podpisane oświadczenie o wycofaniu zgody przesłać drogą elektroniczną na adres: sekretariat@pradnikczerwony.pl
- b) podpisane oświadczenie o wycofaniu zgody przesłać pocztą tradycyjną na adres Spółdzielni: *ul. Dobrego Pasterza 67, 31-416 Kraków*
- c) podpisane oświadczenie o wycofaniu zgody można złożyć osobiście pod adresem: *ul. Dobrego Pasterza 67, 31-416 Kraków*

Kraków, dnia.....

.....

(podpis/podpisy)

PROJEKT

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu roku w Krakowie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Czerwony” z siedzibą w Krakowie (31 – 416), przy ul. Dobrego Pasterza 67, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000146043, NIP 657-000-58-84, REGON 0000146043, zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

1. Małgorzatę Jaworską - Prezesa Zarządu
2. Dariusza Rajkowskiego - Z-ca Prezesa Zarządu, Głównego Księgowego -

a

2.z siedzibą w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, kapitał zakładowy w wysokości zł, NIP, REGON, zwaną dalej **Najemcą**, reprezentowaną przez:

1.
2.

dotycząca pawilonu handlowego położonego w Krakowie, przy ul. Powstańców 28 oraz przyległego terenu.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) przysługuje mu tytuł prawny do pawilonu handlowego położonego w Krakowie, przy ul. Powstańców 28,
 - b) jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Powstańców 28, składającej się z działki ewidencyjnej nr 113 obr. 22 o łącznym obszarze 0,5939 ha (zwanej dalej: „Nieruchomości”), księga wieczysta nr KR1P/00219924/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie,
 - c) na terenie Nieruchomości położony jest pawilon handlowy o powierzchni użytkowej netto 1278,01 m², przeznaczony do prowadzenia działalności handlowej, obejmujący salę sprzedaży, pomieszczenia magazynowe, socjalne i biurowe,
 - d) Wynajmujący oświadcza, że dla pawilonu handlowego zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej,
 - e) Nieruchomość i prawo jej użytkowania wieczystego są wolne od obciążeń, praw lub roszczeń osób trzecich, nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące Nieruchomości, pawilonu handlowego lub mogące mieć wpływ na ich stan prawny.

2. Wynajmujący na podstawie niniejszej umowy oddaje Najemcy do używania:
 - a) pawilon handlowy o łącznej powierzchni użytkowej netto 1278,01 m², z przeznaczeniem na prowadzenie (zwany dalej „Lokalem”). Zmiana sposobu korzystania z Lokalu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, oraz
 - b) teren przyległy do pawilonu handlowego o łącznej powierzchni m²,
3. Lokal wraz z terenem przyległym oznaczony został na **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy, który stanowi integralną część umowy.
4. Strony zgodnie ustalają, że wydanie Najemcy Lokalu wraz z przyległym terenem oznaczonym w Załączniku nr 1 do umowy nastąpi w dniu, przy czym Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Wynajmującemu pomieszczeń Lokalu w celu przeprowadzenia remontu instalacji CO w uzgodnionym wzajemnie terminie.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się płacić za najem Lokalu miesięcznie czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1, a na podstawie refaktury opłaty z tytułu zużycia energii cieplnej, o której mowa w § 3 ust. 2. Płatność następować będzie przelewem na konto Wynajmującego, wskazane w fakturze/refakturze, w terminie 30 dni od dnia wystawienia Najemcy faktury/refaktury. Wynajmujący zobowiązuje się wystawiać:
 - a) fakturę każdego 1-ego (pierwszego) roboczego dnia miesiąca, za który czynsz jest należny oraz wysłać ją na adres Najemcy wskazany w niniejszej umowie przesyłką pocztową poleconą priorytetową do 5-ego (piątego) dnia roboczego każdego miesiąca,
 - b) refakturę z tytułu kosztów zużycia ciepła do 5 dni roboczych od daty otrzymania faktury wystawionej przez MPEC oraz wysłać ją na adres Najemcy wskazany w niniejszej umowie przesyłką pocztową poleconą priorytetową w terminie do 3-ech dni roboczych od dnia wystawienia,
2. Niezależnie od miesięcznego czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się zapłacić jednorazowo, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie do 4 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, czynsz dodatkowy za cały okres najmu w kwocie zł (słownie: złotych 00/100), powiększonej o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług. Płatność czynszu dodatkowego nastąpi przelewem na konto Wynajmującego, wskazane w fakturze, w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury. Faktura zostanie doręczona w dniu podpisania umowy lub wysłana na adres Najemcy wskazany w niniejszej umowie przesyłką pocztową poleconą priorytetową dor.
3. W przypadku braku zapłaty kwoty dodatkowego czynszu, o której mowa w ust. 2 powyżej odpowiednie zastosowanie znajdują zapisy § 7 pkt. b) umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić:
 - a) z tytułu najmu Lokalu miesięczny czynsz w kwocie **zł/m²/m-c** (słownie: złotych 00/100) za każdy metr kwadratowy Lokalu,
 - b) z tytułu najmu przyległego terenu miesięczny czynsz w kwocie **zł/m²/m-c** (słownie: złotych 00/100) za każdy metr kwadratowy.Kwoty, o których mowa w pkt. a) i b) powyżej podlegają każdorazowo powiększeniu o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).
2. Najemca oprócz kwoty miesięcznego czynszu najmu wskazanego w ust. 1 będzie wносił następujące opłaty z tytułu:
 - a) zużycia energii cieplnej – wg wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z terminem płatności określonym w fakturze. Faktura ta będzie refakturą do faktury wystawionej przez MPEC S.A.

3. Faktury i refaktury (obejmujące opłatę, o których mowa w ust. 2 powyżej) płatne będą w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury/refaktury. Od nie wpłaconych w terminie należności Wynajmujący ma prawo naliczyć ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie w transakcjach handlowych.
4. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, będzie podlegać waloryzacji corocznie w marcu o średnioroczny wskaźnik inflacji za poprzedni rok kalendarzowy, podany przez GUS+1% Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Wynajmujący zawiadamia Najemcę o zmianie czynszu na piśmie.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnych umów na dostawę mediów (energia elektryczna oraz woda i ścieki) oraz umowy na odbiór odpadów komunalnych.
2. Najemca zobowiązany jest do sprzątnięcia, odśnieżania i utrzymania zieleni na terenie przyległym do pawilonu oznaczonym w załączniku nr 1, który został oddany w najem.

§ 5

1. Strony ustalają, że obowiązek i sposób zabezpieczenia przed kradzieżą mienia znajdującego się na terenie wynajmowanego Lokalu leży po stronie Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy wniesione do Lokalu, w szczególności nie odpowiada za szkody wyrządzone rzeczom ruchomym Najemcy na skutek zalania, ognia, włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.
2. Przez okres trwania najmu Najemca zobowiązany jest do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej najemcy oraz umowy ubezpieczenia towaru oraz mienia Najemcy znajdującego się w Lokalu.
3. Obowiązkiem Najemcy jest dbałość o teren przyległy do pawilonu. Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie kostki brukowej oraz inne szkody spowodowane przez dostawców towaru.
4. Wynajmujący oświadcza, że ma zawartą umowę ubezpieczenia Lokalu (mury) według wartości i stanu technicznego w jakim Lokal znajduje się na dzień zawarcia niniejszej umowy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji Lokalu i Wiaty, zgodnie z celem wskazanym w niniejszej umowie, konserwacji urządzeń i instalacji oraz wykonywania remontów bieżących w obrębie przedmiotu najmu.
2. Strony uzgadniają, że Najemca:
 - a) może przeprowadzać prace remontowo-budowlane które okażą się konieczne, lub zdaniem Najemcy uzasadnione dla prowadzenia jego działalności w Lokalu w odpowiednim standardzie, po pisemnym poinformowaniu Wynajmującego o planowanych pracach i nie zgłoszeniu przez Wynajmującego pisemnego sprzeciwu w terminie 14 dni od daty otrzymania od Najemcy informacji o planowanych pracach oraz po uzyskaniu odpowiednich zgód właściwych organów, o ile będą one wymagane na podstawie obowiązujących przepisów; postanowienia tego nie stosuje się do eksploatacji, konserwacji i prac naprawczych, z zastrzeżeniem brzmienia pkt. 3 poniżej.
 - b) zobowiązany jest utrzymywać Lokal w czystości i porządku, dokonywać na własny koszt drobnych bieżących napraw oraz prac konserwacyjnych, które z mocy przepisów Kodeksu cywilnego obciążają najemców lokali,
 - c) zobowiązany jest do utrzymania w należytym stanie, czystości i porządku, a także odśnieżania i utrzymania zieleni na terenie przyległym, który został mu oddany w najem.

3. Wynajmujący oświadcza, że nie zgłasza sprzeciwu do planowanych przez Najemcę zmian adaptacyjnych Lokalu obejmujących:
 - a) wykonanie Prac Remontowych oraz
 - b) zamontowanie nowego sprzętu i wyposażenia w przedmiocie najmu.Zakres Prac Remontowych oraz koszt ich wykonania oraz koszt zamontowania nowego sprzętu i wyposażenia przedmiotu najmu, stanowią **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
4. W zakresie niezbędnym do wykonania prac, o których mowa w ust. 1 powyżej, określonych szczegółowo w **Załączniku nr2** do niniejszej umowy - Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę z posiadanej przez Wynajmującego dokumentacji projektowej dotyczącej przedmiotu najmu oraz dokonywanie wszelkich zmian tej dokumentacji projektowej (z prawem do udzielania dalszych zgód) – w zakresie szczegółowo określonym w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca ma obowiązek zwrócić Lokal i przyległy teren w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
6. Jeżeli Najemca dokonał zmian adaptacyjnych Lokalu, może według swego wyboru, po rozwiązaniu umowy przywrócić stan poprzedni lub pozostawić Lokal w stanie odpowiadającym tym zmianom adaptacyjnym, według ich stanu z daty zakończenia stosunku najmu, bez prawa żądania zwrotu kosztów na nie poniesionych.

§ 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadkach:
 - a) korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub przeznaczeniem,
 - b) nieuregulowania choćby w części należności czynszowych, do których zobowiązany jest Najemca, w terminie jednego miesiąca od dnia ich wymagalności,
 - c) podnajmu przedmiotu najmu osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku rozwiązania stosunku najmu na skutek okoliczności wskazanych w ust. 1 powyżej Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zwrotu zapłaconego czynszu najmu za ten okres do końca miesiąca kalendarzowego, w którym nie miał już prawa używania przedmiotu najmu.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres **lat**, tj. od dnia do dnia

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy, przekazać przedmiot najmu – wolny od osób i rzeczy i w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia – protokołem zdawczo-odbiorczym do dyspozycji Wynajmującego, z uwzględnieniem postanowień § 6 ust. 6 niniejszej umowy.
2. W przypadku gdy Najemca nie przekaze Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie o którym mowa w ust. 1 powyżej, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania przedmiotu najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 10

1. Wszelkie powiadomienia, oświadczenia, zawiadomienia lub inna korespondencja w związku z realizacją niniejszej umowy, wymagają dla swej skuteczności formy pisemnej oraz doręczenia osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adresy Stron wskazane poniżej:

a) Wynajmujący:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Prądnik Czerwony”, 31-416 Kraków, ul. Dobrego Pasterza 67, tel:, e-mail: sekretariat@pradniczerwony.pl

b) Najemca:

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

2. Strony zobowiązują się wzajemnie powiadomić na piśmie o każdorazowej zmianie danych adresowych, a także do odbierania przesyłek. W przypadku braku takiego powiadomienia o zmianie danych adresowych lub nie odebrania przesyłki, zawiadomienia wysłane na adres wskazany w umowie uznane będą za doręczone z chwilą, w której nadawca otrzymał zwrot przesyłki.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Do spraw nie regulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy w tym koszty opłat notarialnych ponosi Najemca.

§ 14

Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd powszechny w Krakowie właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA