

Warunki przetargu na najem lokalu użytkowego o pow. 104,80 m² w budynku przy ul. Witosa 10 w Pile

1. Lokal usytuowany jest na parterze budynku przy ul. Witosa 10 w Pile.
Powierzchnia ogólna lokalu wynosi 104,80 m² (parter 84,60m² plus piwnica 20,2m²) wynika z dokumentacji technicznej znajdującej się w Spółdzielni.
2. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności handlowej i usługowej z wyłączeniem pijalni piwa i gastronomii. Lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.
3. **Najemca** może wykonać remont i modernizację lokalu na niżej wymienionych zasadach:
 - 1) remont i modernizacja lokalu wymaga uzgodnienia z **Wynajmującym**,
 - 2) na roboty w lokalu wymagające pozwolenia na budowę **Najemca** sporządzi projekt techniczny uzgodniony z **Wynajmującym** i uzyska stosowne zezwolenie,
 - 3) koszty opracowania projektu, wykonania remontu lub modernizacji lokalu ponosi **Najemca**,
 - 4) do elementów trwale związanych z lokalem w zakresie jego modernizacji, której koszt poniesie **Najemca**, należy:
 - a) instalacja elektryczna, poczynając od zacisków wejściowych przed licznikowego zabezpieczenia lokalu, a kończąc na gniazdach wtykowych,
 - b) instalacja wodociągowa, poczynając od miejsca jej połączenia z zaworem odcinającym lokal, a kończąc na punktach czerpalnych wody,
 - c) instalacja kanalizacyjna, poczynając od miejsca połączenia pionu z poziomym przewodem kanalizacyjnym w lokalu, a kończąc w miejscu połączenia przewodów z urządzeniami sanitarnymi,
 - d) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu, posadzka, drzwi i stolarka okienna oraz tynki,
 - e) przeróbka elementów konstrukcyjnych w lokalu (np. przebudowa lub zmiana ściany nośnej).
4. Bez względu na czasokres trwania najmu lokali i sposób rozwiązania umowy, **Najemcy** nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów na remont i modernizację lokalu i z tego tytułu nie będzie on wnosił wobec **Wynajmującego** żadnych roszczeń.
5. **Najemcę** lokalu obciąża obowiązek:
 - 1) naprawy instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania stanowiącej trwały element wyposażenia lokalu,
 - 2) konserwacji i naprawy podłóg oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 3) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi w lokalu,
 - 4) konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych,
 - 5) naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych w budynku,
 - 7) usuwania skutków gołoledzi i opadów śniegu z chodnika w obrębie lokalu.
 - 8) selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, zadbania we własnym zakresie o odbiór przez wyspecjalizowane firmy odpadów niebędących odpadami komunalnymi, pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie 7 dni w przypadku zmiany rodzaju działalności oraz liczby osób pracujących w lokalu.
6. Umowa może być rozwiązana po uprzednim trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia dokonanym na piśmie przez każdą ze stron oraz ze skutkiem natychmiastowym przez **Wynajmującego** w przypadku:
 - 1) gdy **Najemca** zalega z opłatami za lokal,
 - 2) dewastacji lokalu lub dokonywania w nim samowolnych przeróbek bez uzgodnienia z **Wynajmującym**, o ile przeróbki te wymagały pozwolenia na budowę lub zgłoszenia do odpowiednich organów,

- 3) wszczęcia w stosunku do **Najemcy** postępowania naprawczego, upadłościowego lub wpisania go na listę dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
7. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w lokalu z jego winy, a także przez osoby trzecie solidarnie z tymi osobami.
8. Umieszczenie szyldu lub reklamy na terenie lub budynku wymaga zgody Spółdzielni i powinno spełniać warunki przewidziane Prawem Budowlanym. Jest ono odpłatne na podstawie odrębnej umowy.
9. Przedmiotem przetargu będzie ustalenie wysokości stawki czynszowej od **1 m²** powierzchni lokalu na parterze tj. **84,60 m²**. Stawka wywoławcza wynosi **16,00zł/m² netto miesięcznie**. Opłata za powierzchnię 20,20 m² w piwnicy wynosi 4,00 zł netto/m² miesięcznie.
10. Każdy przystępujący do przetargu składa oświadczenie:
- że zapoznał się z warunkami najmu lokalu,
 - o rodzaju prowadzonej działalności,
 - o małżeńskim ustroju majątkowym,
 - o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym wobec niego lub współmałżonka ,
 - tożsamości osoby przystępującej do przetargu,
 - działalności gospodarczej,
 - o nie zaleganiu ze składkami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego.
11. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą stawkę za najem lokalu.
12. **Kaucję w wysokości 5000,00 zł** (pięć tysięcy złotych) należy wpłacić przed przetargiem w kasie Spółdzielni. Kaucja stanowi zabezpieczenie w przypadku ewentualnych roszczeń Spółdzielni. Kaucja nie podlega waloryzacji. Po rozwiązaniu umowy najmu oraz zdaniu lokalu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, kaucja zostanie wypłacona w nominale, w terminie 30 dni na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy po potrąceniu wszelkich zobowiązań.
13. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.
14. **Lokal będzie przekazany do dyspozycji Najemcy po zatwierdzeniu przetargu przez Zarząd Spółdzielni i podpisaniu umowy.**
15. Opłaty miesięczne stanowiąc będzie:
- 1) opłata za **1 m²** najmu przemnożona przez ilość metrów kwadratowych powierzchni lokalu, powiększona o obowiązujący podatek VAT,
 - 2) opłata za centralne ogrzewanie zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów c.o. i podgrzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach” i wodę zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”.
 - 3) opłata za odbiór odpadów komunalnych.
16. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku, ogłaszany przez Prezesa GUS będzie dodatni, wysokość miesięcznej opłaty za najem przysługującej Wynajmującemu, będzie zwaloryzowana według wskaźnika. Opłata, w zwaloryzowanej wysokości obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym opublikowane zostanie ogłoszenie Prezesa GUS. Zmiany, o których mowa nie stanowią zmiany warunków umowy i nie wymagają podpisania aneksu do umowy, a o zmianie wysokości opłaty Najemca będzie poinformowany każdorazowo w formie pisemnej w terminie do końca czerwca każdego roku. W przypadku zmian warunków rynkowych, Strony mogą przystąpić do negocjacji w celu ustalenia nowej wysokości opłaty za najem.
17. Umowę o dostawę energii elektrycznej zawiera „**Najemca**” bezpośrednio z dostawcą.
18. Ewentualna zmiana prowadzonej działalności wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
19. Przetarg może zostać unieważniony bez podawania przyczyny.

Uczestnik przetargu

Spółdzielnia

