

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO W BUDYNKU WYMIENNIKOWNI W-12 W os. NA STOKU W KIELCACH

Organizator Przetargu: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Stoku”, Os. „Na Stoku” Pawilon 102,
25-437 Kielce

Tryb postępowania: PRZETARG NIEOGRANICZONY

I. Opis przedmiotu przetargu.

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego zlokalizowanego w jednokondygnacyjnym budynku wymiennikowni W-12 na terenie Os. „Na Stoku” o powierzchni **50,00 m²**.
2. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną.
3. W ofercie należy podać sposób zagospodarowania przedmiotu najmu, określając rodzaj działalności (branżę) na jaką ma być przeznaczony.
4. Ewentualne roboty budowlane – zgodnie z projektem adaptacyjnym Oferenta – należy wykonać w porozumieniu z Organizatorem i za jego zgodą – siłami i środkami Oferenta.

II. Warunki najmu lokalu użytkowego.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wygranie przetargu oraz uzyskanie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, co do profilu prowadzonej działalności w lokalu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga pisemnej zgody Wynajmującego – Organizatora niniejszego przetargu.
3. Wysokość miesięcznego czynszu najmu ustalana jest na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, w wysokości podanej przez Oferenta w najkorzystniejszej ofercie wybranej w niniejszym przetargu, zwiększonej o obowiązującą stawkę podatku VAT.
4. Wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust. 2 będzie waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku ubiegłego ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS, po pisemnym powiadomieniu Najemcy.
5. Na dostawę energii elektrycznej i na wywóz nieczystości stałych Najemca zawiera umowę z odpowiednio ich dostawcami i odbiorcami na terenie miasta Kielce – przedkładając kopię umowy Wynajmującemu.

6. Przed podpisaniem umowy Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej przedmiot najmu w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
7. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu z dniem rozwiązania umowy. Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu akt notarialny przed przejęciem lokalu. Niedostarczenie aktu w wymaganym terminie traktowane będzie jako odstąpienie od umowy. Koszt aktu ponosi Najemca.
8. Prowadzenie przez Najemcę wszelkich prac adaptacyjnych w wynajętym lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i odbywa się na koszt Najemcy.
9. Po zakończeniu najmu nakłady poniesione na wykonanie prac określonych w ust. 8 nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.
10. Najemca nie może oddać w używanie lub podnająć przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
11. Okres trwania najmu – zgodnie z ofertą lecz nie mniej niż 2 lata z możliwością przedłużenia po upływie tego okresu.
12. Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z należnym czynszem bądź innymi opłatami związanymi z czynszem, o których mowa w rozdziale II, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Najemcy o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i wyznaczeniu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu bądź innych opłat,
 - b) rażącego lub uporczywego naruszania obowiązującego porządku, które czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - c) używanie przez Najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - d) wykonanie prac o których mowa w ust. 7 bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) oddania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego do bezpłatnego używania lub jego podnajęcie.
13. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na piśmie.

Ostateczna treść umowy będzie uzgodniona przez Strony po rozstrzygnięciu niniejszego przetargu w zakresie szczegółowych rozwiązań i w sprawach nieobjętych wymienionymi powyżej warunkami.

III. Optymalny termin rozpoczęcia użytkowania lokalu: marzec 2021r.

IV. Wadium przetargowe.

1. Każdy oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 500,00 zł przelewem na rachunek bankowy nr **61 1240 4416 1111 0010 8697 3556** w terminie do **04.02.2021r.**

2. Przepadek wadium.

Wadium ulega przepadkowi w razie:

- a) wycofania lub zmiany oferty po rozpoczęciu procedury przetargowej, tj. po otwarciu przez Komisję Przetargową złożonych ofert,
- b) Oferent, którego oferta została wybrana:
 - odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu.

3. Zwrot wadium:

- a) zwrot wadium Oferentom, których oferty nie zostały wybrane do realizacji przedmiotu zamówienia w wyniku przeprowadzonego przetargu, powinien nastąpić niezwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego,
- b) Oferentowi, który wygrał przetarg, Wynajmujący prześięgowuje wadium na poczet kaucji umownej,
- c) wadium zwraca się w tej samej formie, w jakiej zostało wniesione.

V. Opis sposobu przygotowania ofert oraz termin i miejsce ich składania.

1. Oferta powinna być napisana pismem maszynowym lub ręcznym oraz podpisana przez osobę upoważnioną do występowania w imieniu Oferenta.
2. Ewentualne poprawki powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej.
3. Każdy oferent może przedłożyć tylko jedną ofertę w zaklejonej kopercie.
4. Dokumenty oferty mogą być przedstawione w formie oryginału, kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania firmy.
5. Ofertę na **Załączniku nr 1**, należy złożyć w zamkniętej opieczętowanej kopercie oznaczonej w następujący sposób:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Stoku” w Kielcach
Os. „NA STOKU ” Pawilon 102.**

**Przetarg na
Najem lokalu użytkowego
w budynku Wymiennikowni W-12 w os. NA STOKU W KIELCACH**

6. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie do **05.02.2021 r. do godz. 10.**³⁰
7. Oferty, które wpłyną do Wynajmującego po wyznaczonym terminie będą odsyłane bez otwierania.

VI. Kryteria oceny: cena netto za najem 1 m² powierzchni lokalu, cel adaptacji przedmiotu najmu.

VII. Dokumenty składające się na ofertę.

Prawidłowo sporządzona oferta musi zawierać następujące dokumenty:

1. Wypełniony maszynowo lub ręcznie formularz oferty – **załącznik nr 1**.
Każdy oferent powinien w otrzymanym wzorze formularza wypełnić wszystkie dane w sposób czytelny i nieusuwalny. Niespełnienie tego warunku skutkować będzie wykluczeniem z postępowania.
2. Oryginał lub kserokopię, poświadczoną przez oferenta za zgodność z oryginałem, aktualnego odpisu z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (w przypadku podmiotu gospodarczego).
3. Oświadczenia oferenta – **załącznik nr 2**
 - o niezaleganiu z podatkami oraz o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenia (w przypadku podmiotu gospodarczego),
 - o dokonaniu wizji lokalnej,
 - o sposobie zagospodarowania lokalu.

VIII. Okres związania ofertą.

Oferent pozostaje związany złożoną przez siebie ofertą przez **30 dni** od terminu jej złożenia.

IX. Wykluczenie z postępowania przetargowego.

Wykluczenie oferenta z postępowania przetargowego nastąpi gdy:

1. Oferent złoży więcej niż jedną ofertę.
2. Oferent nie wypełni prawidłowo formularza lub pominie którykolwiek element przewidziany do wypełnienia.
3. Stwierdzony zostanie przez Wynajmującego w trakcie badania ofert fakt podania przez oferenta nieprawdziwych informacji istotnych dla prawidłowego postępowania przetargowego.

X. Otwarcie ofert.

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **05.02.2021 r. o godz. 11⁰⁰** w siedzibie Wynajmującego:
Kielce Os. „NA STOKU” Pawilon 102.
2. Oferenci lub ich upoważnieni przedstawiciele mogą być obecni przy otwieraniu ofert .
3. Po otwarciu każdej oferty zostanie podana do wiadomości zebranych nazwa oferenta oraz oferowana cena.

XI. Informacja o trybie rozpatrywania i oceny ofert

1. Przetarg jest ważny, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w SIWZ.
2. Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty, która odpowiada wymaganiom przedstawionym w SIWZ oraz została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane w pkt. VI kryterium.
3. Z przebiegu postępowania przetargowego sporządza się protokół.
4. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez Zarząd Spółdzielni.

XII. Wybór oferenta i zawarcie umowy.

1. Podstawą do zawarcia umowy jest zatwierdzony przez Zarząd SM „Na Stoku” protokół Komisji Przetargowej.
2. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wybrany oferent winien podpisać umowę w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia Protokołu Komisji Przetargowej.
4. W razie nie podpisania umowy lub nie wniesienia wymaganego zabezpieczenia w terminie 14 dni z winy Oferenta, Wynajmujący może dokonać wyboru innej oferty biorącej udział w przetargu.
5. W przypadku, gdy oferent pomimo skutecznego powiadomienia uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia w terminie określonym w Specyfikacji Przetargowej, wybór oferty może być przeprowadzony ponownie za zgodą Komisji Przetargowej spośród pozostałych ważnych ofert.
6. **Organizator zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty, zawiadamiając o tym niezwłocznie wszystkich uczestników przetargu.**

XIII. Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami.

Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami w godz. 8.⁰⁰ do 14.⁰⁰

Katarzyna Bochenek - pok. 2, tel. 41/331-23-15

XIV. Sposób otrzymywania SIWZ

Specyfikacja dostępna jest na stronie internetowej Organizatora.

Specyfikację można otrzymać nieodpłatnie w siedzibie Organizatora – w sekretariacie od 21.01.2021r. w godz. 7.⁰⁰ – 15.⁰⁰.

ZATWIERDZIŁ:


20.01.2021r.

Załączniki do Specyfikacji:

- 1. Formularz cenowy oferty – zał. nr 1**
- 2. Oświadczenia oferenta – zał. nr 2**
 - o niezaleganiu z podatkami oraz o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenia
 - o dokonaniu wizji lokalnej
 - o sposobie zagospodarowania lokalu
 - o charakterze prowadzonej obecnie działalności gospodarczej.
- 3. Wzór umowy najmu – zał. nr 3.**

(pieczęć firmowa oferenta)

FORMULARZ OFERTY

NIP

REGON

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Stoku”

Os. „Na Stoku” Pawilon 102

25-437 Kielce

Składam ofertę na:

1. najem lokalu użytkowego w budynku wymiennikowni W-12 o pow. 50m² według warunków określonych w Specyfikacji przetargu za niżej podaną cenę
2. cena ofertowa netto za najem 1 m² powierzchni lokalu użytkowego (wyrażona w złotych)
kwota:
słownie:
3. okres najmu
4. cel adaptacji przedmiotu najmu:
.....
.....

.....

miejsce i data

.....

podpisy i pieczęcie osoby/osób uprawnionych/
upoważnionych do reprezentowania oferenta



(pieczęć firmowa oferenta)

OŚWIADCZENIE OFERENTA

1. Oświadczam, że podmiot do którego posiadam uprawnienia:
 - nie zalega z uiszczaniem podatków i opłat do Urzędu Skarbowego
 - nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne
2. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami zawartymi w specyfikacji i przyjmujemy je bez zastrzeżeń.
3. Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą na czas wskazany w Specyfikacji.
4. Oświadczamy, że dokonaliśmy wizji lokalnej nieruchomości będącej przedmiotem najmu.
5. Oświadczamy, że zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na warunkach podanych w Specyfikacji w miejscu i terminie określonym przez Wynajmującego.
6. Na niniejszą ofertę składa siękolejno ponumerowanych stron.

.....
miejsce i data

.....
*podpisy i pieczęcie osoby/osób uprawnionych/
upoważnionych do reprezentowania oferenta*



UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - wzór

zawarta w dniu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Stoku” w Kielcach, Os. „Na Stoku” Pawilon 102 zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM** reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu - Marcina Łukawskiego

a:

zgodnie z zaświadczeniami o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej zwaną w dalszej części umowy **NAJEMCĄ** reprezentowaną przez:

1.

§ 1.

WYNAJMUJĄCY jest właścicielem jednokondygnacyjnego budynku wymiennikowni W-12 na terenie os. „Na Stoku” i oddaje w najem NAJEMCY część tego budynku o pow. 50m² nazywaną w dalszej części umowy lokalem.

§ 2.

NAJEMCA będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele Prowadzona działalność nie może naruszać zasad współżycia społecznego. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 3.

1. Z tytułu najmu NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU czynsz w wysokości:
Czynsz za 50m² w/g stawki zł/m² =zł
2. Należność za energię elektryczną naliczana będzie według wskazań podlicznika energii elektrycznej. W przypadku jego uszkodzenia, NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO należności z tytułu zakupu i montażu podlicznika energii elektrycznej.
3. Należności wymienione w ust. 1 i 2 są kwotami netto. Do kwoty netto razem zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązującej stawki.
4. Czynsz liczony jest w stosunku miesięcznym, a energia elektryczna w stosunku półrocznym.
5. Obowiązek naliczania czynszu przez Wynajmującego zostaje ustalony od dnia.....

§ 4.

1. Czynsz określony w § 3 NAJEMCA zobowiązuje się wpłacać „z góry” do 10-go każdego miesiąca na konto WYNAJMUJĄCEGO wskazane na fakturze.
2. Uchybienie terminu płatności spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie.

3. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w razie:
- dokonania przez Najemcę prac w lokalu, na które nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 7 ust.1 i § 8 umowy.
 - naruszenia przez Najemcę zapisu § 9 i § 12 umowy.
 - zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa miesiące
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

§ 5.

- Czynsz określony w § 3 ust. I pkt.1 będzie waloryzowany co roku według wskaźnika GUS dotyczącego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres roku poprzedzającego podwyżkę ogłoszonego w Monitorze Polskim. Tak ustalony czynsz będzie obowiązywał od 01 stycznia roku następującego po tym, którego dotyczy wskaźnik GUS.
- Zmiana wysokości czynszu w związku z § 5 ust.1 będzie dokonywana bez konieczności sporządzania aneksu do umowy po pisemnym powiadomieniu NAJEMCY o jego wysokości z powołaniem odpowiedniej podstawy.

§ 6.

NAJEMCA zobowiązuje się do zawarcia z Urzędem Miasta Kielce Wydział Zarządzania Usługami Komunalnymi umowy na wywóz nieczystości stałych.

§ 7.

- Prowadzenie przez NAJEMCĘ wszelkich prac adaptacyjnych w wynajętym lokalu wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO i odbywa się na koszt NAJEMCY.
- Najemcy nie przysługuje roszczenie do Wynajmującego o zapłatę równowartości dokonanych w przedmiocie najmu ulepszeń.

§8.

NAJEMCA zobowiązuje się nie dokonywać bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczenia pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy i pokrycia ewentualnych szkód.

§ 9.

NAJEMCA zobowiązuje się nie oddawać lokalu lub jego części w podnajem lub używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. Naruszenie tego postanowienia stanowi podstawy do rozwiązania umowy przez WYNAJMUJĄCEGO ze skutkiem natychmiastowym z winy NAJEMCY.

§ 10.

NAJEMCA zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem przestrzegając przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów sanitarnych. W razie wydania przez właściwe organy państwowe decyzji w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bądź sanitarnych jedynym zobowiązany w tym zakresie będzie Najemca.



§ 11.

NAJEMCA zobowiązany jest do bieżącej konserwacji lokalu i urządzeń w nim znajdujących się, a w szczególności : malowania, naprawy tynków i posadzek, naprawy, regulacji, urządzeń zabezpieczających obiekt, szklenia okien i drzwi /gniazd i opraw elektrycznych/.

§ 12.

NAJEMCA zobowiązany jest na żądanie WYNAJMUJĄCEGO, udostępnić lokal dla przeprowadzenia okresowych przeglądów i usunięcia ewentualnych awarii.

§ 13.

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas określony tj. do dnia

§ 14.

1. Przed podpisaniem umowy NAJEMCA wpłaca WYNAJMUJĄCEMU kaucję w kwociezł (słownie złotych:00/100), która jest przeznaczona na zabezpieczenie czynszu i pokrycie kosztów za usunięcie ewentualnych szkód powstałych podczas użytkowania wynajętego lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności WYNAJMUJĄCEGO z tytułu najmu lokalu.
2. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 co do obowiązku wydania i opróżnienia lokalu z dniem rozwiązania umowy. Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu akt notarialny przed przejęciem lokalu. Niedostarczenie aktu w wymaganym terminie traktowane będzie jako rezygnacja z zamiaru zawarcia umowy. Koszt aktu ponosi Najemca.

§ 15.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy za wyjątkiem § 6 wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17.

Spory wynikłe z wykonania umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Kielcach.

§ 18.

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA :



RADCA PRAWNY

mgr Anna Korczmarczyk
KIŁ-K-562



L. Bodnerek