

**Krośnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Wojska Polskiego 41, 38-400 Krosno**

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW

dla ustnego nieograniczonego przetargu na wynajem lokalu użytkowego:

**przy ul. Krakowskiej 124/5
w Krośnie**

Krosno, październik 2022 rok

I. Organizator przetargu

Krośnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa; 38-400 Krosno; ul. Wojska Polskiego 41, tel. 13-43-252-11, NIP 684-000-10-39, KRS 0000106558.

II. Przedmiot przetargu

Przedmiotem postępowania przetargowego jest wynajem lokalu użytkowego nr 5 stanowiącego własność Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanego w budynku położonym w Krośnie przy ul. Krakowskiej 124 o powierzchni użytkowej 204,88 m².

III. Termin i miejsce przetargu

Dnia 12.10.2022 roku, o godz. 8⁴⁰, siedziba Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej; 38-400 Krosno; ul. Wojska Polskiego 41; pok. 39,

IV. Informacje dodatkowe

1. Cena wywoławcza wynajmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podlegająca licytacji wynosi 11,00 zł netto miesięcznie + podatek VAT.
2. Kwota postąpienia - 0,50 zł/m² netto
3. Opłaty dodatkowe:
 - a) energia cieplna wg Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - b) woda i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy,
 - c) eksploatacja węzła cieplnego,
 - d) energia elektryczna – Najemca będzie ponosić opłaty na podstawie odczytów licznika znajdującego się w lokalu, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Najemcą a Zakładem Energetycznym.
3. Kwota kaucji tytułem zabezpieczenia wynosi 1-krotność czynszu najmu lokalu.
4. Wadium w kwocie 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) należy wpłacić do dnia 11.10.2022 r na konto Spółdzielni PKO BP S.A. Nr 45 1020 2964 0000 6302 0003 4314. Dowód wpłaty wadium należy okazać na przetargu.
5. Szczegółowe zasady wynajmu określa umowa najmu stanowiąca załącznik nr 2.
6. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do:
 - zawarcia umowy najmu lokalu w dniu przetargu pod rygorem utraty wadium,
 - przedłożenia dokumentów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (KRS, CEIDG).
6. Krośnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

- V.** Upoważnia się P. Urszulę Trojanowicz (tel. 13 4325211 wew. 46) do udzielania informacji w przedmiotowej sprawie oraz Kierownika Osiedla

Szczepanika tel. 13 43-238-97 do udostępnienia lokalu celem dokonania jego oględzin.

VI. Załączniki do specyfikacji:

- Nr 1 - oświadczenie
- Nr 2 - wzór umowy

Niniejsza specyfikację zatwierdza się

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

PREZESA ZARZĄDU
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

inż. Artur Wszolek

inż. Rafał Kielar

KROŚNIEŃSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
38-400 KROSNO
ul. Woj. Polskiego 41, tel. 13 43-214-32
Centrala 13 43-252-11, fax 13 43 21 492

Starszy Specjalista
ds. Gospodarki
Lokalami Użytkowymi

mgr inż. Urszula Trojanowicz

Krosno, 2022-10-04

Załącznik nr 1

.....

Krosno,

.....

.....

Imię i nazwisko bądź firma i adres

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że akceptuję warunki zawarte w umowie najmu lokalu nr 5 o pow. 204,88 m² przy ul. Krakowskiej 124 w Krośnie stanowiącej załącznik do specyfikacji przetargowej.

Ponadto oświadczam, że dokonałem/am oględzin przedmiotowego lokalu i nie wnoszę zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.

.....

podpis



**UMOWA
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR**

zawarta w dniu roku pomiędzy **Krośnieńską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Krośnie przy ul. Wojska Polskiego 41 wpisaną pod nr KRS 0000106558, o numerze NIP 684-000-10-39 reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - inż. Rafała Kielara
Z-cę Prezesa Zarządu - inż. Artura Wszołka

zwaną Wynajmującym

a

.....

.....

.....

zwaną Najemcą o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr 5 położony na parterze budynku przy ul. Krakowskiej 124 w Krośnie o powierzchni użytkowej 204,88 m², co jest udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2

1. Najemca będzie używał przedmiot najmu jako lokal użytkowy z przeznaczeniem na działalność handlową/usługową
2. Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w należytych porządku i sprawności technicznej.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Najemca nie może dokonywać dalszych podnajmów lub oddawać w użyczenie, najem przedmiotu niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem jej rozwiązania bez wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy swobodny dostęp do pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku.
6. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie umowy przez Najemcę i jego klientów.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości netto zł miesięcznie (słownie:).
- Wyliczenie: zł/m² x 204,88 m² = zł Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz płatny będzie w terminie wskazanym na fakturze wystawionej przez Wynajmującego przelewem na podane konto lub w kasie KSM.

3. W przypadku niezapłacenia powyższego czynszu w terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Czynsz podlegać będzie wzrostowi za okresy kwartalne wg wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS.
5. Wynajmujący ma obowiązek powiadomić Najemcę o podwyższeniu stawek czynszu na fakturze.
6. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać:
 - a) Opłaty za centralne ogrzewanie zgodnie z miesięcznymi fakturami wystawionymi przez Wynajmującego w oparciu o koszty Dostawcy ciepła liczone za m² p.u. lokalu.
 - b) Opłaty za eksploatację węzłów cieplnych: zł/m² p.u. + VAT zgodnie z fakturami wystawionymi przez Wynajmującego,
 - c) Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków zgodnie z miesięcznymi fakturami wystawionymi przez Wynajmującego w oparciu o odczyty wodomierzy.
7. Ewentualna zmiana stawek j.w. będzie poprzedzana pisemną informacją bez dodatkowego aneksu.
8. Przed objęciem lokalu, Najemca wpłaci kaucję zwrotną w wysokości 1-miesięcznego czynszu tj. zł celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wobec Wynajmującego po rozwiązaniu umowy. Zwrot kaucji nastąpi bez oprocentowania.
9. Najemca odpowiada za gospodarkę wszystkimi odpadami z lokalu w ramach prowadzonej działalności i zobowiązuje się do zawarcia indywidualnej umowy z odbiorcą odpadów z lokalu oraz do pisemnego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy z Zakładem Energetycznym na dostawę energii elektrycznej.

§ 4

Dokonywanie nakładów (za wyjątkiem drobnych, bieżących) na przedmiot najmu, dokonywanie zmian konstrukcji itp. wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu przez okres 2 miesięcy.
4. Po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu, w którym został przekazany przez Wynajmującego.

§ 6

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest opróżnić lokal w dniu rozwiązania umowy.

2. Niezachowanie terminu ustalonego w pkt 1 spowoduje, że Najemca uiszczał będzie na rzecz Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu ustalonego w umowie.

§ 7

1. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.
2. Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca lokalu jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w przypadku zaistnienia jakichkolwiek zmian w nazwie, formie organizacyjnej oraz w numerze NIP w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany.
4. Ewentualne założenie na ścianie budynku lub na terenie Spółdzielni reklamy służącej celom promocyjnym Najemcy będzie wymagało zgody Wynajmującego i zawarcia stosownej umowy określającej między innymi warunki odpłatności.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w majątku Najemcy pozostawionego przez niego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w przedmiocie najmu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r o ochronie przeciwpożarowej.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Umowa obowiązuje od dnia

§ 11

Umowę niniejszą sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.



WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA