

**PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU
OGŁASZA PIERWSZY PRZETARG NIEOGRANICZONY PISEMNY**

na najem lokalu użytkowego **nr 7 o pow. 24,36 m²** znajdującego się w przejściu podziemnym usytuowanym pod skrzyżowaniem Al. J. Piłsudskiego z ul. H. Sienkiewicza w Białymstoku z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej

Stawka wywoławcza - 80,00 - zł/m² z VAT

Oprócz stawki czynszu najemca jest zobowiązany do dokonywania miesięcznie opłat dodatkowych za centralne ogrzewanie, wodę, odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych oraz podatku od nieruchomości.

- wadium dla lokalu wynosi **5.846,00 zł**,
- kaucja - 3-krotna wartość czynszu i opłat dodatkowych

Część jawna przetargu odbędzie się **1 grudnia 2015 roku o godz. 10⁰⁰** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1/1 w sali nr 10.

Do udziału w przetargu uprawnia wpłata wadium. Wpłaty wadium należy dokonać przelewem na konto *Urzędu Miejskiego Departamentu Rachunkowości Pekao S.A. Nr 37 1240 5211 1111 0010 3553 7299* ze wskazaniem nazwiska i adresu osoby biorącej udział w przetargu albo nazwę lub firmę oraz jej siedzibę, **adres i nr lokalu**.

Wadium powinno być wniesione z takim wyprzedzeniem, aby środki pieniężne znalazły się na rachunku bankowym Urzędu Miejskiego w Białymstoku najpóźniej dnia 24 listopada 2015 roku pod rygorem uznania przez organizatora przetargu, że warunek wpłaty wadium nie został spełniony.

Informacje o stanie technicznym lokalu można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1, pod numerem tel. 85 869 6045.

Termin okazania lokalu - 23 listopada 2015 r. (poniedziałek) w godz. 10.00 – 10.30 oraz 27 listopada 2015 r. (piątek) w godz. 10.00 – 10.30.

Regulamin przetargu – zarządzenie Nr 4535/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie określenia regulaminów przetargów, warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu zmienionym zarządzeniami Nr 4836/14 z 9 września 2014 r., Nr 37/14 z 19 grudnia 2014 r., Nr 177/15 z 10 marca 2015 r., Nr 656/15 z 15 lipca 2015 r., Nr 676/15 z 23 lipca 2015 r., dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Białymstoku <http://www.bip.bialystok.pl> projekt umowy najmu lokalu wywieszony jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na ww. stronie internetowej.

Wszelkie prace adaptacyjne w lokalu wymagają pisemnej zgody wynajmującego.

Brak zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach.

Lokal oświetlany jest wyłącznie światłem sztucznym - brak oświetlenia dziennego.

Pisemne oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem:

„przetarg – lokal nr 7 w przejściu podziemnym pod skrzyżowaniem Al. J. Piłsudskiego z ul. H. Sienkiewicza o pow. 24,36 m²” w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1, pok. 709, w terminie do dnia **30 listopada 2015 roku, do godz. 09.00.**

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) nr lokalu oraz imię, nazwisko, adres i podpis oferenta, nr PESEL, NIP albo nazwę przedsiębiorstwa i jego siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub przedsiębiorca; umowę spółki cywilnej; podmioty podlegające wpisom do rejestrów winny dołączyć aktualny wypis z właściwego rejestru (nie starszy niż 6 miesięcy);
- b) datę sporządzenia oferty;

- c) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń;
- d) pisemne oświadczenie o tym, że znany jest mu stan techniczny lokalu oraz jest świadomy, iż na najemcy ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności oraz dostosowania do niej lokalu;
- e) oferowaną stawkę czynszu brutto - zaoferowane przez uczestnika przetargu postąpienie winno być ponad stawkę wywoławczą min. 0,50 zł;
- f) opis zagospodarowania i aranżacji wnętrza lokalu.
- g) opis planowanej działalności prowadzonej w lokalu.

Preferowana działalność w lokalach: kawiarnia/cukiernia z możliwością spożycia wewnątrz lokalu, salonik prasowy, kwaciarnia.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna przetargu odbywa się obecności oferentów.

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich. Przy wyborze komisja kieruje się następującymi kryteriami:

- a) Koncepcja planowanej działalności – 50 pkt.
 - opis działalności,
 - aranżacja wnętrza lokalu
- b) Cena – 50 pkt.

Osoba, która przetarg wygra, zobowiązana będzie na 3 dni przed podpisaniem umowy najmu do wpłacenia kaucji w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych. Gwarancje po upływie terminu ważności podlegają odnowieniu.

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę. W przypadku nieprzedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od organizatora przetargu wpłacone wadium ulega przepadkowi.

Protokolarne przejęcie lokalu użytkowego następuje w terminie wyznaczonym przez wynajmującego. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu użytkowego wynajmujący może odstąpić od umowy – w takim przypadku najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

Zastrzega się prawo do odwołania lub zmiany oferty przetargowej oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, jak również zamknięcia przetargu bez wybierania którejkolwiek z ofert.

Załącznik:
- wzór umowy

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Robert Romuald Józwiak

04 LIS. 2015

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY

zawarta pomiędzy Gminą Białystok, NIP: 542 036 46 97, Regon:
000 515 000 zwaną dalej Wynajmującym, reprezentowaną przez:

a

zwanym dalej Najemcą reprezentowanym przez:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy **nr 7** o powierzchni **24,36 m²** znajdujący się w przejściu podziemnym usytuowanym pod skrzyżowaniem ulic Al. J. Piłsudskiego i H. Sienkiewicza w Białymstoku.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal na **prowadzenie działalności gospodarczej**.
3. Najemca oświadcza, iż lokal będzie wykorzystywać na **działalność.....**,
zgodnie z ofertą z dniaroku, przedłożoną do przetargu, stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.
.....
(określenie celu gospodarczego najmu, branży itp.)
4. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, w tym zmiana rodzaju prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie branży, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do wydania lokalu dostosowanego do wybranej przez Najemcę branży i utrzymywania go w tym stanie przez cały czas trwania najmu, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemca oświadcza, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 4 bez pisemnej zgody Wynajmującego, umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 2

1. Wynajmujący przekaze Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu przez Najemcę w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
brutto: **zł/m²** (słownie: za m²)
netto: **zł/m²** (słownie: za m²)
podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%

2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.

§ 4

1. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

Oplaty od daty protokolarnego przekazania lokalu

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Podatek VAT		Wartość brutto
						stawka	kwota	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czynsz	m ²	24,36			23		
2	Centralne ogrzewanie	m ²	24,36	3,13	76,25	23	17,54	93,79
3	Zimna woda	m ³	4,50	3,00	13,50	23	3,11	16,61
4	Odprowadzenie ścieków	m ³	4,50	2,94	13,23	23	3,04	16,27
5	Podgrzanie wody	m ²	24,36	1,00	24,36	23	5,60	29,96
	Razem							

Słownie:.....

2. Należności z tytułu najmu – czynsz i ujęte w § 4 ust. 1 opłaty za świadczone usługi (określone jako świadczenia dodatkowe) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności Najemca obowiązany jest wносить z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto Urzędu Miejskiego w Białymstoku Departament Rachunkowości: **05 1240 5211 1111 0010 3553 7778 Bank Pekao S.A.**
 Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego. Opłata za miesiąc, w którym nastąpi protokolarne przekazanie lokalu ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu, należy ją wnieść w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po protokolarnym przekazaniu lokalu wraz z odsetkami od dnia zwłoki w płatności, bez osobnego wezwania na ww. rachunek
3. Opłaty za świadczenia dodatkowe ustalone będą zaliczkowo w oparciu o rozliczenie z okresu poprzedniego (ostatniego roku).
4. Należności z tytułu rozliczenia opłat za świadczenia dodatkowe Najemca zobowiązany jest wносить po otrzymaniu rozliczenia od Wynajmującego w terminie płatności należności w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto wskazane w ust. 2.
5. Rozliczenie zaliczek za świadczenia dodatkowe nastąpi do dnia 30 czerwca każdego roku za rok poprzedni.
6. Wysokość stawki czynszu, określona w § 3 ust. 1 podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.
7. Zmiany stawki czynszu, o której mowa w ust. 6, opłat za świadczenia dodatkowe, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa

w ust. 2 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.

8. Wszelkie opłaty dokonane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
- należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.

§ 5

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa miesiące stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) używania lokalu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) uzgodnienia z Wynajmującym wszelkich reklam umieszczanych w witrynie lokalu,
 - c) dbałości o estetykę lokalu,
 - d) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję lokalu lub obiektu, w którym jest on usytuowany,
 - e) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14-tu dni,
 - f) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w szczególności podatku od nieruchomości.
 - g) zgłoszenia w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy do Departament Finansów Urzędu Miejskiego faktu zawarcia umowy, będącej podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości.
2. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 7

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie najmu bez wypowiedzenia i bez odszkodowania z tytułu nakładów i utraconych korzyści.
2. Oddanie do bezpłatnego używania, podnajem lub poddzierżawa przedmiotu umowy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu lub jego wyposażenia:
 - a) konserwacji i napraw podłóg, ścian, sufitów, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych oraz innych elementów wyposażenia lokalu poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- b) dokonania napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz mebli wbudowanych w lokalu (w tym malowanie),
 - c) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
 - d) konserwacji, naprawy grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących, wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - e) naprawy urządzeń grzejnych (gazowych i elektrycznych) polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części – z wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.,
 - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - g) naprawy osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,
 - h) konserwacji i naprawy urządzeń wentylacyjnych.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Uchybienie obowiązkowi zawartemu w ust. 1, 2 stanowi podstawę rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 9

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.
2. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 10

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których lokal nie jest przydatny do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu przeglądu lokalu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady na utrzymanie lokalu.
2. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Najemca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

§ 12

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas nieoznaczony**
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 13

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.

§ 14

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą wykonanie przez niego zobowiązań finansowych wynikających z umowy w wysokości zł (słownie:.....) stanowiąca równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych na konto bankowe: Urząd Miejski w Białymstoku Departament Rachunkowości Bank Pekao S. A. Nr: 93 1240 5211 1111 0010 5966 3101.
2. Kaucja wpłacona przez Najemcę nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależnym lub nieterminowym uiszczeniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
3. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu, przy czym 80% kaucji podlega zwrotowi, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zwrot 20% kaucji nastąpi po rozliczeniu zaliczek za świadczenia dodatkowe, zgodnie z § 4 ust. 5.
4. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.
5. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3000 zł, Najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
6. W przypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1.

§ 15

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie kierowana na następujący adres:

.....

2. O każdej zmianie adresu Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
3. Niewykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 2 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 16

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminów Zarządu Mienia Komunalnego określających zasady rozliczania opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 18

Umowa niniejsza sporządzona została w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z których cztery otrzymuje Wynajmujący, a jeden – Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Robert Romuald Józwiak

04 LIS. 2015